

LA PROPRIÉTÉ BATIE

PENDANT LA GUERRE

1914-1917

ESSAI CRITIQUE DE LÉGISLATION ET DE JURISPRUDENCE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

*L'acte public sur les matières ci-après
sera soutenu le Samedi 9 mars 1918 à 3 heures,*

PAR

RENÉ ROGER

Docteur ès sciences politiques et économiques.

Président : M. PIEDELIÈVRE.

Suffragants { MM. WAHL.
LEVY-ULLMANN.

Librairie de la Société du Recueil Sirey

LÉON TENIN, Directeur

22, RUE SOUFFLOT, 22

PARIS (5^e)

—
1918

UNIVERSITÉ DE PARIS — FACULTÉ DE DROIT

LA PROPRIÉTÉ BATIE PENDANT LA GUERRE

1914-1917

ESSAI CRITIQUE DE LÉGISLATION ET DE JURISPRUDENCE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

*L'acte public sur les matières ci-après
sera soutenu le Samedi 9 mars 1918 à 3 heures,*

PAR

RENÉ ROGER

Docteur ès sciences politiques et économiques.



Président : M. PIEDELIEVRE.

Suffragants { MM. WAHL.
LEVY-ULLMANN.

Librairie de la Société du Recueil Sirey

LÉON TENIN, Directeur

22, RUE SOUFFLOT, 22

PARIS (5^e)

—
1918

UNIVERSITÉ DE PARIS

FACULTÉ DE DROIT

THÈSES DE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

A la mémoire de mon frère

MAURICE-ANTONIN ROGER

Ancien Elève de l'Ecole Normale Supérieure.

1869 † 1895

AVANT-PROPOS

Causam, si non commode, at libere dici.
(CICÉRON, *Pro Roscio Amerino*, XXII).

La situation créée à la propriété bâtie, depuis le commencement de la guerre, par les moratoria successifs concernant les loyers, est si aiguë, qu'elle ne peut laisser indifférents tous ceux qui ont le souci de l'avenir économique de la France. « A-t-on réfléchi, a dit l'honorable rapporteur du Sénat, lors de la première discussion de la loi sur les loyers, que si on déprécie la propriété immobilière, si on éloigne d'elle le placement des capitaux, il ne se construira plus de nouveaux logements... (1) »

« N'oublions pas qu'après la guerre, en raison des impôts qui grèveront les propriétés bâties et de l'augmentation du taux des capitaux, il se produira fatalement une baisse sensible de la valeur des immeubles (2)... » Une baisse générale de la valeur des immeubles n'atteint pas que les propriétaires ; c'est le capital de la France qui est diminué ; c'est la France entière qui est appauvrie.

Mais il y a plus : les baux sont des conventions légalement formées qui, selon l'article 1134 du Code civil, doivent tenir lieu de loi à ceux qui les ont faites. Il n'appartient ni au Pou-

(1) Rapport de M. Chéron au Sénat, p. 21.

(2) *Ibid.*, p. 41.

voir exécutif, ni même au Pouvoir législatif de les modifier ou de les déclarer caduques. Les lois ne disposent que pour l'avenir (art. 2 Code civil) ; elles ne peuvent atteindre des contrats régulièrement passés sous l'empire des lois qui les ont précédées. « Bien plus, comme l'a dit Larombière (1), l'obligation qui résulte de tout contrat est préexistante à la loi civile. Le législateur l'a trouvée toute créée et n'a eu qu'à régler le détail d'exécution et le mode de poursuite. Tout contrat reçoit sa première sanction de la conscience, de même qu'il *puise toute sa force dans la volonté des contractants*. Que l'on ne dise donc pas que les conventions n'ont de force obligatoire que parce que les lois civiles l'ont ordonnée, comme s'il leur avait été possible de supprimer en l'homme la liberté et la conscience. C'est une grande erreur si l'on s' imagine rehausser et annoblir le principe de nos relations sociales en y faisant partout apparaître le mécanisme artificiel d'une opération purement humaine... » Cela revient à dire que tout individu libre et pourvu d'une conscience est obligé par sa seule volonté, par son consentement librement donné, qui, à eux seuls, sont créateurs d'obligations, au-dessus et indépendamment de toute loi. Il est indubitable qu'au point de vue de la raison pure, une loi ne peut pas être supérieure à l'échange libre de deux volontés et que, si elle intervient autrement que pour le ratifier, elle sera fatalement injuste. La raison pure est l'unique fondement de toute législation positive, a dit Kant (2). Et nous ajouterons avec Hegel (3) : la vérité est ancienne ; de tous temps, elle s'est révélée dans les lois. En un mot, les rapports de vie sexuelle,

(1) LAROMBIÈRE, *Théorie et pratique des obligations*. Paris, 1858. Nouvelle édition en 7 volumes, 1885 ; t. I, p. 361.

(2) KANT, *Traité de philosophie*.

(3) HEGEL, *Traité de philosophie*.

de vie religieuse, politique, économique sont antérieurs au droit et supérieurs au droit. Ce n'est pas le droit qui les crée, mais il leur donne une certaine forme. S'il n'y avait pas, dit M. Larnaude (1), la règle du contrat obligatoire, de la perpétuité des droits, des droits acquis, il n'y aurait aucune certitude de la vie des hommes. Pouvoir organiser sa vie, être sûr du lendemain, c'est toute la civilisation.

Telle est l'opinion de la majorité des auteurs ; elle remonte à la plus haute antiquité. Ulpien l'avait exprimée en ces termes : *Hoc servabitur quod initio convenit; legem enim contractus dedit* (2) : Et Javolenus en avait fait cette maxime : « *Bona fides exigit ut quod convenit, fiat* ». Nous venons de citer Larombière ; la même idée se retrouve dans Domat (3). M. Planiol l'a également exprimée sous une autre forme : « Le rôle sanctionnateur de la loi, dit-il, ne détruit pas le rôle antérieur de la volonté des parties ; il ne faut pas confondre l'œuvre des volontés privées qui déterminent l'objet et l'étendue des promesses faites, avec la *coercition extérieure* appliquée à ce pacte par l'autorité publique (4). » Cette *coercition* est destinée à venir en aide aux contrats, à assurer le respect de la parole donnée, non à les détruire. Comme l'a dit autrefois M. Waldeck-Rousseau, il y a dans notre droit un principe constant, c'est qu'une loi ne peut rien ajouter ou retrancher à un contrat intervenu entre des parties. C'est encore la même idée que nous retrouvons dans un remarquable article du *Temps* (5), paru au début de la guerre, dont nous extrayons les lignes sui-

(1) LARNAUDE, *Cours professé à la Faculté de droit*, 1912-1913.

(2) DIGESTE, livre L, titre 17, fragment 23.

(3) DOMAT, *Lois civiles*, 1^{re} partie, livre I, titre 1, sect. 2, n° 7.

(4) PLANIOL, *Traité élémentaire de Droit civil*, 6^e édition, t. II, p. 383, note 2.

(5) Journal *Le Temps*, 21 décembre 1914.

vantes : « Si intéressantes que puissent être certaines situations particulières, l'Etat n'est pas une divinité omnisciente et omnipotente, chargée d'intervenir dans les rapports des citoyens pour mettre les contrats, en cours d'exécution, en harmonie avec les circonstances imprévues, d'après les indications d'une apparente équité. Une pareille conception du rôle du législateur aboutirait à introduire dans la vie civile d'un pays le plus effroyable désordre... Une telle loi serait une loi d'expropriation et de confiscation, car elle déchirerait les contrats en dehors de toute intervention des tribunaux. *Elle serait rétroactive, donc injuste.* »

Une théorie assez singulière est celle de M. Joseph-Barthélemy (1). Pour M. Joseph-Barthélemy, la règle de la non-intervention de la loi dans les contrats n'est pas une règle juridique, c'est-à-dire qu'on ne peut pas la faire découler de la nature des choses. D'une part, il ne voit pas pourquoi une situation juridique, créée conformément à la loi par le concours de deux volontés, ne pourrait être détruite ou modifiée que par le même concours. D'autre part, il lui paraît faux de dire que l'accord des volontés crée le droit. « C'est, dit-il, la loi qui attache certaines conséquences juridiques à un échange de consentement. C'est donc la loi qui crée les situations juridiques nées des contrats ; pourquoi la loi ne pourrait-elle pas les modifier ? » La règle de la non-intervention de la loi dans les contrats est seulement, pour lui, une règle essentielle d'utilité sociale. La conclusion est très simple. Le contrat une fois conclu n'est pas « comme un mécanisme qui, mis en mouvement, doit nécessairement fonctionner dans le sens de l'im-

(1) Rapportée par M. LOUIS ROLLAND. *La question des loyers et l'intervention du législateur*, 1915, p. 23 (extrait de la *Revue du Droit public et de la Science politique en France et à l'Etranger*).

pulsion primitive ». Puisque l'intérêt social et l'équité fondent seuls la règle de la non-intervention de la loi dans les contrats, l'intérêt social et l'équité peuvent exiger qu'on y apporte des exceptions. C'est une question à résoudre. Voilà la thèse de M. Barthélemy ; il la détruit d'ailleurs en partie lui-même en reconnaissant que dans l'immense majorité des cas, il vaut mieux laisser le contrat s'exécuter conformément à ses termes et à la loi en vigueur au moment de sa conclusion. Nous ne soutenons pas autre chose.

S'il s'agissait ici d'un de ces problèmes théologiques qui ont passionné le moyen âge, nous nous permettrions de dire que cette théorie rappelle la casuistique. Nous sommes en face d'un problème de droit pur : ce n'est pas par l'intérêt social et l'équité — si on peut appeler équité le fait de dépouiller un des contractants au profit de l'autre — qu'on doit le résoudre. M. Barthélemy ne voit pas pourquoi une situation juridique créée conformément à la loi par le concours de deux volontés, ne pourrait être détruite ou modifiée que par le même concours. Cela nous paraît pourtant bien simple. Le contrat intervenu entre deux (ou plusieurs) personnes, est pour les tiers, et dans cette expression nous comprenons jusqu'à l'État lui-même, *res inter alios acta* ; ils ne sont pas intervenus à sa formation intrinsèque, il ne leur est pas opposable ; ils n'ont donc pas à intervenir pour le détruire ou le modifier. C'est un consentement mutuel qui a lié les parties, seul, en dehors des cas prévus par la loi et que les contractants ne devaient pas ignorer, un *mutuus dissensus* peut les délier de leurs obligations réciproques. C'est la loi, ajoute M. Barthélemy, qui crée les situations juridiques nées des contrats ; non, elle ne les crée pas ; elle leur donne, comme dit M. Planiol, une coercition extérieure ; elle leur fournit un cadre seulement, dans lequel elles

doivent se placer pour éviter le dol et la lésion. L'enfant né d'une union régulière n'est pas légitime, parce qu'il a été inscrit comme tel sur les registres de l'état civil; ce n'est pour lui qu'un moyen de *réclamer* les droits qui découlent de sa naissance, comme la loi est pour d'autres un moyen de faire exécuter les contrats; il est légitime parce qu'il est né dans le mariage. Il y a plus : M. Barthélemy dit que la non-intervention de la loi dans les contrats est simplement une règle d'utilité sociale. Ce n'est pas seulement une règle d'utilité sociale, c'est surtout une règle de justice, de liberté et de sécurité. La loi n'intervient pas parce que du moment que les contractants ne nuisent pas aux tiers, et n'emploient pas la violence ou le dol, elle n'a pas à intervenir, les intéressés étant seuls qualifiés pour régler les rapports qu'ils désirent voir s'établir entre eux. Le droit doit être essentiellement objectif; si la loi guidée par les normes de l'impératif catégorique, doit fixer les limites dans lesquelles les individus pourront contracter entre eux, elle n'a plus ensuite à intervenir dans ces contrats particuliers et essentiellement subjectifs, sinon pour les faire respecter. « Quel est, dit M. Lévy-Ullmann (1), le point de vue du droit pour englober les êtres? Ce point de vue est le point de vue essentiel de ce qu'on appelle le droit objectif. *Le droit, dans l'ensemble des intérêts dont il a la garde, a la nécessité d'assurer aux relations sociales une base solide et stable.* »

Enfin, affirmer, comme l'a fait M. Barthélemy, que le contrat n'est pas un mécanisme qui doit nécessairement fonctionner dans le sens de l'impulsion primitive, c'est ruiner en quelques mots la théorie des contrats. Que devient l'accord des volontés sur l'objet du contrat, qui a déterminé à l'origine la

(1) LÉVY-ULLMANN, *Cours professé à la Faculté de droit de Paris*, 1916-1917.

nature de ce contrat, ce qu'il doit être de sa naissance à sa fin ? Qui empêcherait, par exemple, l'acheteur ou le vendeur de dire que le contrat ne fonctionnant pas nécessairement dans le sens de l'impulsion primitive, ce n'est plus un achat ou une vente qu'il a voulu faire, mais un louage ?

Cette théorie n'est donc pas satisfaisante. Moins absolu dans ses conclusions, M. Jèze (1) distingue ce qu'il appelle les situations juridiques *individuelles* (ce sont les conditions spéciales du contrat) et les situations juridiques générales et *impersonnelles* déterminées par des lois préexistantes et créant vis-à-vis des contractants un *status* légal. Cela dit, les premières, selon lui, ne pourraient pas être modifiées par la loi ; les secondes, au contraire, pourraient être modifiées pour l'avenir. Nous objecterons à cette théorie qu'il est, d'abord, difficile de déterminer exactement quelles sont, par rapport à un contrat, les situations juridiques individuelles et les situations juridiques générales ; ensuite, que les secondes ne doivent être modifiées pour l'avenir qu'à la condition de respecter les droits acquis. S'il est vrai que dans la plupart des contrats, et dans celui qui nous occupera ici particulièrement, les parties se contentent d'exprimer l'essentiel, c'est-à-dire, la durée, le prix et les échéances, cela ne veut pas dire qu'elles ne savent pas exactement pour le reste à quoi elles s'engagent, et dans quelles limites elles ont entendu s'engager. « Nul n'est censé ignorer la loi », ou si on l'ignore, on a recours à des intermédiaires qui la connaissent et vous font comprendre quelle sera l'étendue de vos obligations. Il est superflu d'exprimer dans un contrat tout ce qui est de droit commun : il est entendu que les clauses ou obligations

(1) JÈZE, *Principes de Droit administratif*, rapporté par M. L. Rolland, *op. cit.*, p. 25.

légales s'ajoutent aux clauses conventionnelles. Mais, il ne saurait s'agir que des obligations légales existant au moment de la naissance du contrat, les seules que les parties pouvaient connaître et qui leur ont permis de traiter en connaissance de cause. Les situations juridiques *individuelles* sont donc liées dans le contrat aux situations juridiques *générales* existant lors de sa formation et font avec elles un ensemble homogène qu'il n'est pas possible de dissocier ; il faut dire que le contrat est valable ou qu'il ne l'est pas. C'est donc une pure spéculation que de déclarer, comme l'a fait M. Rolland (1), que les parties se sont confiées à la sagesse du législateur, en adhérant en bloc au système légal prévu pour un contrat déterminé et que par suite, « elles sont censées avoir adhéré à l'avance à toutes les modifications apportées ultérieurement par le législateur à ce système ; que leur confiance dépasse le présent et atteint l'avenir ».

Néanmoins, M. Rolland se rallie à notre thèse quand il écrit (2) : « Le Parlement ne peut pas toucher aux effets déjà produits d'une situation juridique ayant pris régulièrement naissance. Ceci va de soi. Le Parlement ne peut pas, en bonne logique, effacer une partie du passé. Ce qui est fait est fait, et nul ne peut rien à cela. Le terme d'un loyer est échu, le contrat était régulièrement passé. Le locataire est devenu débiteur du terme. Le propriétaire est devenu créancier. Ce sont des faits réalisés. Il ne peut pas dépendre d'une loi de dire : le locataire n'est plus débiteur, ou bien il n'est plus débiteur que du tiers ou du quart de ce qu'il doit. Il se peut que la situation de ce débiteur soit intéressante, que l'intérêt social exige que l'on vienne à son aide. Mais pour cela, il faut recourir à d'autres

(1) LOUIS ROLLAND, *op. cit.*, p. 27.

(2) LOUIS ROLLAND, *op. cit.*, p. 28.

procédés juridiques. Il n'est pas malaisé d'en imaginer. »

Enfin, M. Ignace, rapporteur du projet de loi sur les loyers, a commencé son rapport par cette déclaration de principe : « L'article 1134 du Code civil proclame que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites; elles doivent être exécutées de bonne foi. *Tel est le principe auquel nul ne doit toucher*. Il protège et consacre la liberté des individus dans les rapports sociaux des uns envers les autres; il était inscrit dans le Code des lois de l'honneur avant de faire son entrée dans le Code civil, et ce n'est pas en France qu'il se trouvera une assemblée pour faire sienne la honteuse théorie du « chiffon de papier ». Malheureusement, ce « principe auquel nul ne doit toucher », M. Ignace l'a fortement entamé et son projet de loi n'est qu'un long démenti à sa déclaration et donne une ironique saveur à des paroles, probablement sincères, dans la pensée de leur auteur.

Il est curieux d'observer que les grands juristes d'Allemagne, de cette « terre élue du socialisme d'État et de l'intervention dominatrice des pouvoirs publics », comme l'appelle M. André Liesse (1), n'ait pas reconnu à l'État le droit d'intervenir toujours et en toutes circonstances. Nous en trouvons la preuve dans ces quelques lignes du P^r Jellinek : « Cette doctrine d'école, dit le célèbre juriste allemand, qui considère la puissance législative comme affranchie de toute obligation et de tout frein, demeure certainement étrangère aux institutions chargées d'élaborer le droit, si grande que soit, d'ailleurs, la liberté qu'elles estiment posséder dans leur fonction législative (2). »

(1) *L'Economiste français*, 12 janvier 1918, p. 35.

(2) *L'Etat moderne et son droit*, par GEORG JELLINEK, professeur à l'Université de Heidelberg, traduction française par Georges Fardis, avec la collaboration d'un groupe de jurisconsultes, 1911; t. I, p. 558.

Dans un État à forme théocratique ou autocratique, on peut admettre, sans l'approuver pour cela, ou plutôt on peut reconnaître comme une chose possible que la puissance suprême crée de toutes pièces ce qui sera le droit du lendemain, sans autres limites que son bon plaisir, mais alors, ce n'est plus le droit au sens propre du mot, c'est, en quelque sorte, un vaste règlement de police intérieure. Dans une démocratie, au contraire, telle que la nôtre, Gouvernement et Parlement doivent, non pas créer, mais organiser le droit en quelque sorte latent, c'est-à-dire le droit naturel, et donner leur appui aux contrats nés de l'échange libre de volontés ; en tant, bien entendu, que ces volontés elles-mêmes ne se sont pas écartées des règles de ce droit naturel. L'existence du Droit ainsi comprise est supérieure à la volonté humaine à laquelle il doit s'imposer, en lui fixant les limites dans lesquelles elle peut agir ; il ne doit pas être soumis aux caprices de cette volonté, serait-elle la volonté du plus grand nombre, sans quoi il ne serait plus le Droit. N'est-ce pas du Droit ainsi compris que Grotius disait qu'il devrait être appliqué, même s'il n'y avait pas de Dieu : *etiamsi daremus, quod sine summo scelere dari non potest, non esse Deum*.

Nous avons vu que, selon M. Joseph-Barthélemy, c'était la loi qui « créait les situations juridiques nées des contrats » et nous avons répondu, qu'elle ne les créait pas, mais qu'elle leur donnait seulement une force coercitive. La contrainte ne fait pas le droit : elle peut lui permettre de s'exercer, comme elle peut également en empêcher l'exercice. Le législateur est libre *en fait* de régler les situations à sa guise : c'est la contrainte légale ; il n'en est pas libre *en droit*. Il est curieux de constater ici encore que les auteurs allemands, sujets d'un régime de force par excellence, soutiennent notre

théorie : « Cette erreur, si souvent soulignée par les auteurs modernes, dit Jellinek (1), que la doctrine d'après laquelle la contrainte serait l'élément essentiel du concept de droit, cette doctrine est aujourd'hui réduite à ses derniers retranchements (2). »

A côté de Jellinek, et d'après lui, se placent Bierling, Thon, Binding, Merkel, Triepel, concluant tous dans le même sens.

Non seulement Jellinek n'admet pas que la puissance législative « soit affranchie de tout frein », mais il a soin de spécifier que l'État ne doit pas intervenir dans les accords privés. Et voici comment il s'exprime : « Dans la mesure seulement où l'activité libre, individuelle ou corporelle est *incapable* d'atteindre le but proposé, l'État peut et doit s'en charger. Dans la mesure où des intérêts *purement individuels* sont en jeu, l'individu seul doit s'en occuper (3). »

Cette intervention des Pouvoirs exécutif ou législatif est très dangereuse dans notre pays. La France est une des nations où le droit de résistance est le plus réduit. Même contre un ordre illégal, il est difficile de résister en France, sans s'exposer à des peines (4) et contre une loi injuste, nous n'avons pas, comme aux États-Unis, une Cour suprême qui puisse la tenir pour nulle et non avenue.

On pourrait prolonger cette discussion et cependant il paraît superflu de soutenir, qu'un État civilisé doit faire respecter les contrats. Mais y aurait-il des moyens légaux de les modifier ou de les annuler contre la volonté des créanciers, et alors qu'il n'y

(1) JELLINEK, *op. cit.*, p. 508, note 2.

(2) Nous ne voulons pas modifier le texte en le reproduisant, mais la phrase n'est pas française. Il faudrait traduire : la doctrine erronée, d'après laquelle la contrainte serait l'élément essentiel du concept de droit, est aujourd'hui réduite à ses derniers retranchements.

(3) JELLINEK, *op. cit.*, p. 404.

(4) Cf. LARNAUDE. Cours de 1912 et Delacour. *Du droit de résistance*. Thèse.

a eu ni erreur, ni dol, qu'on ne devrait jamais en user. Le principe de l'inviolabilité des conventions et contrats, ayant été mis en doute à propos des loyers, il en résultera une telle incertitude dans les relations d'affaires, qu'elle mettra obstacle à toutes les tractations à long terme et, partant, à toutes les entreprises industrielles, commerciales ou agricoles, dans lesquelles la certitude du lendemain aurait seule pu provoquer les œuvres de grande envergure, susceptibles de rendre à notre pays la prospérité que la guerre y a paralysée.

La première atteinte à la liberté des contrats — et certainement la plus redoutable, car les lois qui ont déjà été et seront encore votées n'en seront que la conséquence inévitable — trouve sa source dans les décrets moratoires, qui ont été rendus sans le calme, la préparation et la discussion préalable qu'auraient dû exiger des mesures aussi importantes.

Le jour où, sous l'émotion causée par l'approche de l'ennemi, le Parlement a voté la loi (1) qui conférait au Pouvoir exécutif, le droit de rendre des décrets-lois, il a fait une œuvre d'autant plus dangereuse, qu'avec l'instabilité ministérielle, il ouvrait la porte aux décisions contradictoires. Il est déjà difficile à des Chambres qui se renouvellent assez fréquemment, d'apporter beaucoup d'esprit de suite dans la législation; mais c'est chose presque impossible à des ministres qui ne sont jamais sûrs du lendemain. Permettre au Pouvoir exécutif de faire des décrets-lois, sans préparation ni discussion, c'est admettre que la discussion qui précède dans nos deux assemblées, le vote de

(1) Dans la séance du 4 août 1914, les Chambres ont autorisé le gouvernement, « pendant la durée de la mobilisation et jusqu'à la cessation des hostilités, à prendre dans l'intérêt général, par décrets en Conseil des Ministres, toutes les mesures nécessaires pour faciliter l'exécution ou suspendre l'effet des obligations commerciales ou civiles (loi du 5 août 1914. *Journal officiel* du 6 août 1914).

la loi est inutile ; c'est indirectement sous-entendre que le Parlement lui aussi est inutile ! Que reste-t-il alors de la forme républicaine et de la représentation nationale ?

Se posant la question de savoir si la délégation de la loi du 5 août 1914, était conforme à la Constitution, M. Wahl y répond en ces termes : « L'affirmative à notre avis ne peut guère se soutenir, mais comme il n'existe aucun moyen d'attaquer une loi inconstitutionnelle, nous n'y insisterons pas. Ce qui est certain, d'ailleurs, c'est que des décrets en grand nombre et même des arrêtés ministériels et des circulaires ministérielles, ont remplacé le législateur et statué sur des difficultés auxquelles la délégation ne s'appliquait pas (1)... »

Si on objecte le caractère provisoire des décrets ministériels, pour leur dénier quelque importance, nous remarquerons que, lorsque pendant trois ans et plus, un gouvernement a publié une série de décrets sur un même objet et selon les mêmes principes, il est impossible au Parlement de revenir en arrière et force lui est, sous peine de troubles graves, de stabiliser par une loi définitive, ce qui dans la pensée de leurs auteurs, n'était que mesures provisoires ou expédients d'urgence. Les décrets-lois présentent donc les inconvénients les plus graves : ou ils se suivent sans méthode et en se contredisant : c'est le désordre dans l'Etat ; ou, ils se répètent, se complètent, se fortifient les uns les autres ; c'est alors la main forcée au Parlement. Nous venons d'en avoir la preuve avec les *décrets moratoires en matière de loyers*. La loi que la Chambre a votée le 13 juillet 1917 (2), n'est à peu de chose près que la reproduction de décrets hâtivement rendus, dans la pensée qu'ils n'étaient que

(1) *Revue trimestrielle de Droit civil*, année 1914, p. 708.

(2) Cette loi n'ayant pas été adoptée intégralement par le Sénat, subit en ce moment (fév. 1918) une nouvelle discussion à la Chambre, qui ne fait d'ailleurs que confirmer davantage ce que nous craignons.

provisoires. Ces décrets suspendaient les droits des bailleurs ; la loi, qui ne pouvait pas être provisoire et devait régler la situation de fait amenée par les *moratoria*, a été en quelque sorte obligée d'annuler ces droits qui n'étaient que suspendus.

Le pas a été franchi insensiblement et la violation légale du DROIT a été accomplie. La légalité a subi une éclipse : « On a jeté un voile sur la statue de la liberté », comme a dit Montesquieu. Les contrats sont pour les contractants ce que sont les traités pour les nations qui les ont signés : les tenir pour inexistant, quand ils ont été librement consentis, c'est faire œuvre arbitraire et injuste.

Le décret moratoire est un délai de payement accordé en bloc à toute une catégorie d'individus, sans qu'il soit tenu compte si leur situation le justifie ou non. Il est contraire à l'esprit de l'art. 1244 du Code civil, qui veut que les juges n'accordent que des *délais modérés* pour les payements et qu'ils n'usent de ce pouvoir qu'avec *une grande réserve*. La loi sur les loyers va transformer ce délai de faveur en une remise de dette, remise de dette d'un nouveau genre et que le Code civil n'avait pas prévue : le créancier intéressé n'est pas consulté, on se passe de son consentement. Or, la déclaration des Droits de l'homme (1), le Code civil (2) et notre Constitution (3) ne permettent à l'autorité

(1) Article 17 : « Les propriétés étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment et sous la condition d'une *juste et préalable indemnité*. »

Article 13 : « ... La contribution commune doit être également répartie entre tous les citoyens en raison de leurs facultés. »

(2) Article 545, Code civil : « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une *juste et préalable indemnité*. »

(3) « La Constitution garantit comme droits naturels, etc... Le Pouvoir législatif ne pourra faire aucune loi qui porte atteinte et mette obstacle à l'exercice de droits naturels et civils garantis par la Constitution. »

publique de priver un citoyen de sa propriété que moyennant une juste et préalable indemnité. La question des *majorats*, qui a soulevé, il y a quelques années de violentes discussions et a été définitivement réglée par la loi de finances du 22 avril 1905, a paru, pour certains esprits, une sorte de spoliation, et cependant l'article 30, s'il autorisait le ministre des finances à supprimer d'office les majorats réversibles au domaine de l'Etat, l'obligeait à payer aux titulaires une indemnité en capital. En outre, il s'agissait en général, de majorats *de propre mouvement* (1). On peut donc s'étonner à juste titre, que dix ans plus tard il en soit tout autrement.

Et voici un autre rapprochement que nous fournit le cours déjà cité de M. Larnaude :

Une Compagnie de navigation avait été chargée, il y a quelques années, d'un service postal entre le continent et la Corse et avait fait contrat avec l'Etat. Pendant que la Compagnie de navigation exerçait son cahier de charges, des péages furent établis dans les ports mêmes où cette Compagnie allait mettre ses vaisseaux, transporter ses dépêches. Une loi du 30 janvier 1893 permet aux communes, etc., d'établir des péages locaux temporaires dans un port maritime; ces péages étaient donc légitimement établis. Mais, dans l'espèce, la Compagnie de navigation éprouvait un préjudice en payant des taxes qui n'existaient pas lorsqu'avait été accepté le cahier des charges. La Compagnie saisit le Conseil d'Etat qui lui donna raison; il n'annula pas le décret instituant les péages, mais il alloua à la Compagnie une indemnité égale aux sommes qu'elle avait payées et qu'elle devait payer jusqu'à l'expiration de son contrat. Quelle a donc été l'argumentation du Conseil d'Etat?

(1) Majorats résultant d'une dotation du chef de l'Etat.

Il a raisonné sur la manière dont doivent s'interpréter les conventions : au moment de l'établissement du contrat, l'éventualité des taxes n'avait pu être prévue, par suite la Compagnie de navigation n'avait pas pu en tenir compte dans l'établissement du contrat qu'elle avait passé avec l'administration. Elle était donc fondée à demander à l'État le remboursement des péages. *Voilà bien établie l'idée, dit M. Larnaude, que lorsqu'un contrat est intervenu, il n'est pas possible à une loi de modifier les conditions d'interprétation de ce contrat* (1).

En vertu de quel principe juridique, les décrets et lois autorisent-ils celui dont les ressources sont présumées diminuées par la guerre, à ne pas payer telle catégorie de dettes plutôt que telle autre, et sur quel argument de droit s'appuient-ils pour renverser le privilège du bailleur et en faire, en quelque sorte, un privilège de ne pas recevoir son dû de préférence à tous autres créanciers?

On a dit que les propriétaires subissaient une sorte de réquisition au profit de citoyens mobilisés ou indigents, dans l'intérêt national; que vient faire ici l'intérêt national dans une matière purement privée? D'ailleurs « c'est un paralogisme, a dit Montesquieu, de dire que le bien particulier doit céder au bien public : cela n'a lieu que dans les cas où il s'agit de l'empire de la cité, c'est-à-dire, de la liberté du citoyen; cela n'a pas lieu dans ceux où il est question de la propriété des biens, parce que le bien public est toujours que chacun conserve invariablement la propriété que lui donnent les lois civiles... Posons donc pour maxime, que, lorsqu'il s'agit du bien public, le bien public n'est jamais que l'on prive un particulier de son bien, ou même qu'on lui en retranche la moindre partie par une loi ou un

(1) LARNAUDE. *Op. cit.*

règlement politique (1). Mais admettons cette thèse de la réquisition, la loi du 3 juillet 1877 doit alors s'appliquer aux propriétaires comme à toute autre personne. Quand l'Etat réquisitionne le blé, le sucre ou le charbon, il les paie sans aucun recours contre qui que ce soit : c'est donc à lui de payer la « marchandise-loyer » quand il la réquisitionne dans un intérêt général et soit-disant humanitaire. Le Sénat, d'ailleurs, a admis le principe que les propriétaires se trouvaient en présence d'une véritable réquisition qui ouvrait le droit à une indemnité. M. Chéron a exposé ce principe d'une façon très nette dans son rapport au nom de la commission chargée d'examiner le projet de loi sur les loyers : « Des locataires, a dit l'honorable rapporteur, sont exonérés de plein droit : cette exonération doit-elle oui ou non se traduire par une indemnité ? *Il est vraiment stupéfiant qu'on ait à défendre un pareil principe* : le jour où il s'écroulera, toutes les garanties de la propriété individuelle et de l'ordre public auront disparu de notre pays. »

Et voici un rapprochement qui s'impose : la Chambre vient de voter le 5 octobre 1916 une loi sur la réparation des dommages de guerre. Elle a tenu à placer au frontispice de cette loi une déclaration de principe et elle a rédigé l'article premier dans ces termes : « La République proclame l'égalité et la solidarité de *tous les Français* devant les charges de guerre. » C'est ce principe que nous invoquons, quand nous soutenons que c'est à la nation *tout entière* qu'il appartient de réparer le dommage que l'Etat cause aux propriétaires.

Il est d'ailleurs assez intéressant de noter que l'Etat « propriétaire » voit les choses sous un aspect tout différent que l'Etat « puissance publique ». L'hospice des Quinze-Vingts possède

(1) MONTESQUIEU. *De l'esprit des lois*. Livre XXVI, chapitre xv.

des immeubles dont les revenus montent à 250.000 francs; or, comme il est privé de ses loyers depuis le commencement de la guerre, le ministre des finances a demandé un crédit de la même somme pour lui rembourser les revenus qui lui font défaut. Pourquoi n'applique-t-on pas le même régime à tous les propriétaires?

De quelque façon qu'on envisage la question de la propriété immobilière pendant la guerre, on s'aperçoit qu'elle a été victime d'un régime d'exception. Avant tout, Gouvernement et Parlement n'auraient pas dû intervenir dans des contrats essentiellement privés, comme le sont les contrats de location.

Leur intervention n'était pas plus justifiée que pour tous autres contrats d'où dérivent des obligations réciproques. La tranquillité du foyer du soldat était suffisamment assurée par la suspension des poursuites contre les mobilisés; vis-à-vis des indigents, il n'y avait qu'à donner des instructions très larges aux Parquets; c'eût été même, peut-être, inutile, car ceux-là ne payent pas plus en temps de paix qu'en temps de guerre, et le recours du bailleur est à peu près illusoire en ce qui les concerne. Si l'Etat croyait de son devoir d'intervenir, s'il estimait devoir affranchir en raison des circonstances, certains citoyens de leurs obligations, il devait alors se substituer à eux; il y aurait eu une véritable *cession de dette*, une novation par changement de débiteur, aux termes de l'article 1271, al. 2 du Code civil, et les intérêts légitimes des créanciers auraient été sauvegardés. En agissant différemment, on ne pouvait aboutir qu'à une spoliation et à la violation de droits acquis. « Une société, dit M. Wahl (1), qui a subi des pertes

(1) WAHL, *Des exonérations et réductions de loyers par suite d'une force majeure résultant de la guerre. Revue trimestrielle de droit civil, année 1916, p. 13.*

par suite de la guerre, doit les supporter elle-même, les droits de ses obligataires ne sont pas diminués. Faire payer par le bailleur les pertes faites par le preneur, c'est, pour *un cas unique*, méconnaître le principe d'après lequel la *force majeure ne se reporte pas sur les tiers*. » Et pour terminer, pouvons-nous faire mieux que de donner la conclusion de M. Rolland (1), à son étude aussi juridique qu'approfondie de la question des loyers vis-à-vis de l'intervention du législateur : « Reste toujours à savoir, dit le distingué professeur, si cette intervention est bien nécessaire. Le mieux ne serait-il pas finalement que le Parlement s'abstînt et ne modifiât rien aux situations issues des contrats de bail?... Ne croit-on pas que les choses s'arrangeraient aussi bien, si le législateur se contentait de faciliter les accords, d'encourager les transactions de simplifier les procédures, d'améliorer les juridictions, peut-être d'allonger les délais et si, pour le surplus, les locataires malheureux étaient soutenus pécuniairement à l'aide des deniers publics?... »

.

L'histoire de la propriété bâtie pendant la guerre comportera deux étapes : le *régime des décrets moratoires* et en même temps celui du droit commun et *la loi sur les loyers* qui mettra fin aux moratoria et en même temps modifiera le droit commun. Nous ne passerons pas en revue les décrets l'un après l'autre et article par article, l'ordre chronologique ne présentant ici aucun intérêt : il est d'ailleurs facile de se reporter au texte même des décrets. Nous plaçant en face du fait accompli, et supposant régulière l'existence de ces décrets, nous nous bornerons à étudier dans différents chapitres les

(1) ROLLAND, *op. cit.*, p. 48.

modifications qui ont affecté la propriété bâtie au point de vue des échéances des loyers, des exonérations partielles ou totales, des congés, résiliations et expulsions, des charges et obligations d'entretien, etc.

A la différence de la loi projetée ou d'un jugement devenu définitif, le moratorium ne tranche pas la question du droit à l'exonération : c'est un délai de paiement, délai de droit selon les uns, délai de grâce selon les autres, mais qui maintient les droits du bailleur dans leur intégralité. Plus grave pour le bailleur est l'exonération : si le preneur obtient un jugement favorable, la dette qui résulte pour lui du contrat de location est définitivement, ou éteinte, ou réduite. Au cours de cette étude, nous rencontrerons donc différentes hypothèses où tantôt le moratorium n'a pas été déclaré applicable, tantôt il a été appliqué, purement et simplement ou avec des restrictions, ou tantôt enfin il n'a pas été invoqué, que les parties en aient eu ou non le droit, les preneurs préférant se placer sur le terrain de l'exonération ou de la réduction, sans attendre que la loi projetée soit devenue définitive, et se contentant d'invoquer le droit commun tel qu'il résulte du Code civil ou se basant sur la jurisprudence, principalement celle qui a suivi la guerre de 1870. Les droits du bailleur étant également troublés ou modifiés, quel que soit le terrain sur lequel se place le preneur, nous aurons à nous occuper aussi bien du moratorium que des exonérations partielles ou totales, basées sur la privation de jouissance résultant de l'état de guerre.

Nous aurions voulu compléter cette étude par l'examen et la critique de la loi sur les loyers, deuxième étape, comme nous le disions, de l'histoire de la propriété pendant la guerre. Mais, malgré deux discussions à la Chambre et au Sénat, elle n'est pas encore devenue définitive et il serait prématuré de com-

menter des articles qui peuvent être complètement modifiés et, par suite, jamais appliqués. Nous laissons donc à d'autres (et ils seront probablement très nombreux) le soin de présenter au public la nouvelle loi dès qu'elle sera promulguée, manifestant seulement ici le vif regret de n'avoir pu le faire nous-mêmes comme telle était notre intention. Cependant, nous parlerons incidemment des discussions qui ont eu lieu à la Chambre et au Sénat, toutes les fois qu'elles seront de nature à éclairer soit un article des décrets, soit une opinion émise à leur sujet ou à propos d'un jugement, car, comme nous l'avons déjà dit, il y a une grande connexité entre les décrets et la loi en préparation sur les loyers.

Les propriétaires n'ont guère trouvé d'éloquents défenseurs : c'est sans doute qu'un certain nombre d'entre eux, par une intransigeance mal placée et quelques abus, dans les années d'avant-guerre, ont rendu la corporation impopulaire. Néanmoins leurs droits ont été lésés depuis l'ouverture des hostilités, et c'est parce que leur cause nous a paru juste, que nous avons — non sans quelque courage car le nombre n'est pas pour nous, en tous cas sans aucun parti pris — essayé de les défendre au cours de cette modeste étude : *Patronos huic defuturos putaverunt; desunt : qui libere dicat, qui cum fide defendat, id quod in hac causa est satis, quoniam quidem, suscepi, non deest prefecto* (1)...

(1) CICÉRON, *Pro Roscio Amerino*, XI.

CHAPITRE PREMIER

Moratorium des échéances de loyers.

Les divers décrets moratoires en matière de loyers qui se sont succédé de trois mois en trois mois depuis le début des hostilités, peuvent, dans leurs grandes lignes, se résumer ainsi :

« De plein droit sont prorogés les loyers de 90 jours à partir de l'échéance s'ils ne dépassent 100 à 1.000 francs, suivant les localités ;

De plein droit sont prorogés les loyers des mobilisés ;

De plein droit, il y a prorogation de même nature pour les commerçants, industriels ou autres patentés de certains départements. [Selon M. Wahl (1), les commerçants et industriels bénéficient de la prorogation, même s'ils ne sont pas patentés, par exemple, les exploitants de journaux politiques.] Ce bénéfice appartient naturellement aux non-commerçants qui sont patentés (avocats, médecins, etc.), ainsi que le texte des décrets l'indique.

Mais la prorogation de plein droit pour les commerçants et patentés se limite aux locaux servant à la profession et entrant en compte pour la patente.

Dans tous les autres cas, il faut une déclaration soit au propriétaire par lettre recommandée (2), soit au greffe de la justice de paix.

La prorogation s'applique aussi bien aux loyers échus et

(1) WAHL, *Revue trimestrielle de droit civil*, 1914, p. 781.

(2) Cette faculté n'a figuré que dans les premiers décrets.

non encore acquittés qu'à ceux venant à échéance jusqu'à la date fixée par les décrets.

Les prorogations de délai s'appliquent seulement au prix principal du loyer.

En conséquence toutes les charges accessoires (chauffage, éclairage, eau, part d'impôts incombant au locataire, etc.), demeurent exigibles sauf cependant pour les mobilisés ».

L'idée de décrets destinés à reculer l'échéance des loyers puise son origine historique à l'époque de la guerre de 1870. Trois décrets en date des 7 et 30 septembre et 9 octobre 1870, avaient d'abord donné au Président du tribunal civil pouvoir de suspendre toute exécution ou poursuite, puis prorogé l'échéance de trois mois, même pour les locataires en garni, sur déclaration faite devant le juge de paix de la nécessité de recourir à cette mesure; enfin prorogé les congés d'un terme, sauf relocation, et en ce cas autorisé à disposer de locaux vacants dans l'arrondissement ou au dehors, et à défaut de paiement, après congé, octroyé au juge le droit de permettre l'enlèvement de tout ou partie du mobilier. M. Meignen (1), en rappelant ce précédent historique, ajoute qu'en prorogeant simplement les échéances des loyers, les décrets d'août 1914 ont protégé les propriétaires au moins autant que les locataires et que le commerce national! Cette déclaration ne manque pas de saveur : nous croyons pouvoir affirmer qu'en ce qui concerne les propriétaires, c'est une faveur dont ils se seraient bien passés.

Les dispositions des décrets moratoires de la guerre actuelle affectent tantôt un caractère *personnel*, tantôt un caractère *réel*. Dans la première catégorie, se rangent les faveurs dont

(1) MEIGNEN, *Les contrats et la guerre*, 3^e édition, Paris (sans date).

profitent les mobilisés et leur famille ainsi que les commerçants, industriels et patentés, dans la deuxième il faut classer les loyers dont le quantum suffit pour donner droit à prorogation, et la distinction faite entre les différents départements. Enfin si la date du contrat, bien que les décrets n'en parlent pas, peut être opposée au moratorium, c'est encore là un côté réel de la question que nous traitons ici.

L'exception la plus étendue qui puisse être opposée aux propriétaires, est celle de la mobilisation. Cela nous conduit donc à nous demander, avant tout, *qui* peut se dire mobilisé, *quand* commence et *quand* finit la mobilisation individuelle.

La formule générale c'est qu'est mobilisée toute personne qui a été appelée pendant la guerre au service de l'armée. La mobilisation se produit quand, l'armée étant mise sur le pied de guerre, des personnes quelconques se trouvent faire partie de l'armée. Ce sont les fonctions que les hommes occupent qui doivent être considérées. Le mobilisable ne profite pas de la situation de mobilisé, s'il n'a pas été mobilisé en réalité. Au contraire la jurisprudence a reconnu que le mobilisé de fait est un véritable mobilisé, même s'il n'était pas mobilisable.

Aucune distinction ne doit être faite, dit M. Wahl (1), selon l'origine ou la nature des fonctions. On s'est demandé s'il fallait considérer comme mobilisés, les militaires de carrière. En droit, selon l'éminent professeur, la question n'aurait pas dû se poser : les militaires de carrière sont mobilisés, ils doivent bénéficier de la situation des mobilisés. Cependant, en ce qui concerne les moratoires, quelques tribunaux ont fait remarquer que les militaires de carrière ont, en temps de

(1) WAHL, *Cours professé à la Faculté de Droit de Paris*, 1^{er} semestre 1917-1918.

guerre, un avancement plus rapide et des émoluments qui s'accroissent. Il serait scandaleux, d'après eux, que les militaires de carrière, enrichis par la guerre, pussent opposer à leurs créanciers les moratoires. M. Wahl estime que cette opinion part d'un point de vue inexact, parce qu'elle se permet de scruter les intentions d'un législateur qui a exprimé sa pensée d'une façon absolue. Nous ne voyons pas, pour notre part, pourquoi on ne pourrait pas scruter les intentions du législateur; c'est ce que font tous les jours les tribunaux; en outre, il est hors de doute, selon nous, que si l'armée que nous avons opposée à l'envahisseur, avait été uniquement une armée de métier comme au xvii^e siècle et non la nation tout entière sous les armes, il ne serait pas venu à la pensée du gouvernement de créer une exception de mobilisation. En fait l'armée active est tout le temps mobilisée, puisqu'elle est toujours sous les armes, qu'elle se batte ou non. Et la preuve c'est qu'elle est partie à la frontière avant le décret de mobilisation. Nous irions même jusqu'à prétendre que ce ne sont pas seulement les officiers de carrière, mais tous les militaires de l'armée active qui ne devraient pas bénéficier des avantages accordés aux mobilisés, puisqu'en somme la guerre n'a rien changé à leur situation *de fait*, soit vis-à-vis de leur famille, soit vis-à-vis de leurs créanciers. Leur vie est plus exposée, c'est vrai, mais cela ne modifie pas leur situation; d'ailleurs a-t-on jamais songé à accorder un moratorium à tous les soldats faisant partie de nos expéditions coloniales? Notre opinion est tellement équitable qu'elle se trouve précisément en harmonie avec une circulaire du généralissime du début de 1916 (1) enjoignant aux officiers de payer leurs loyers.

(1) La date exacte nous échappe, mais nous l'avons eue sous les yeux.

Il ne faut pas tenir compte de la nature des fonctions. Plusieurs fois on a décidé que quand un mobilisé est employé dans un service de l'intérieur, il ne doit pas, au point de vue du moratoire, être considéré comme véritablement mobilisé, étant donné qu'il échappe à tous les dangers et toutes les préoccupations de la guerre. La première raison ne vaut pas grand'chose : le danger n'est pas en cause dans les décrets. Nous l'avons déjà dit, ce n'est pas lui qui modifie les situations juridiques ou économiques. Quant aux « préoccupations de la guerre » il est certain qu'elles n'existent pas pour ceux dont la situation de fortune est favorable ou qui peuvent continuer à s'occuper de leurs affaires; mais elles subsistent pour ceux qui, quoique à l'intérieur, sont loin de chez eux et incapables de surveiller leurs intérêts. Quoi qu'il en soit, la plupart des Cours d'appel ont repoussé l'opinion ci-dessus. A la vérité, la loi du 5 août 1914, qui a créé l'exception de mobilisation, a surtout songé à éviter les préoccupations à ceux qui se battent, mais elle n'en a pas moins adopté un texte général (1). C'est ainsi qu'on a reconnu que les officiers d'administration, occupés loin du front, que ceux qui gardent les prisonniers ou travaillent dans les usines de munitions *organisées par les services de l'État*, peuvent invoquer la qualité de mobilisés. Bien plus, quand un homme est mobilisé dans des fonctions qu'il occupait avant la guerre et qui ne sont pas militaires, il

(1) A tout prendre, cette raison des « préoccupations » ne vaut pas elle-même grand'chose, ou c'est tout au moins une arme à deux tranchants. En effet en évitant des soucis au débiteur mobilisé il se peut qu'on augmente ceux du créancier également mobilisé dont la famille privée des ressources sur lesquelles il comptait, peut lui donner de justes sujets d'inquiétude. En protégeant l'un, on accable l'autre, et c'est ce qui arrive presque toujours quand l'État intervient dans les relations privées; son intervention aboutit presque fatalement à des injustices.

bénéficie de la qualité de mobilisé : tels sont, par exemple, les employés de chemins de fer, mobilisés, en vertu de la loi du 28 décembre 1888, dans leurs fonctions du temps de paix. Cependant, cette règle ne s'applique qu'aux employés appartenant à des classes mobilisables : ceux, au contraire qui ont dépassé l'âge des obligations militaires, ne sont pas en état de mobilisation. On a cependant soutenu que l'épithète de *mobilisés* devait être appliquée également à ces derniers, et, à l'appui de cette opinion, on a invoqué un arrêt du 23 novembre 1916 de la Cour de cassation qui attribue au Conseil de guerre juridiction sur les employés de chemin de fer non mobilisés, ce qui, dit-on, leur donne bien la qualité de mobilisés. Cette opinion est fautive : il ne faut voir dans l'arrêt de la Cour de cassation qu'une mesure de police et de sécurité nationale comprenant les cheminots de la zone des armées. En outre, si des accidents se produisent au détriment de ces employés non mobilisables, les Compagnies continuent à être tenues vis-à-vis d'eux de leurs obligations du temps de paix et ils n'ont pas droit aux pensions militaires ; ils ne sont donc pas mobilisés.

Quelles sont donc les catégories de mobilisés ? D'abord, bien entendu, tous ceux qui appartenant à des classes mobilisables, sont effectivement mobilisés et présents soit dans la zone des armées, soit à leurs dépôts, soit détachés dans un service exclusivement militaire. Ce sont aussi, nous venons de le voir, les employés de chemins de fer. Il faut y ajouter les engagés spéciaux (loi Dalbiez 17 août 1915) et les employés des Trésor et Postes, bien que leur service soit purement civil et qu'ils soient sous l'autorité du ministre des finances pour la caisse et la comptabilité. Ainsi en a décidé un arrêt de la Cour de cassation du 18 juin 1915 (Sirey 1915. 1^{re} Partie, p. 137).

Quelle est la situation des femmes employées dans l'armée ou à des services militaires? Les tribunaux ont refusé le bénéfice des moratoria aux infirmières. Quant aux femmes travaillant dans l'armée, en vertu d'une instruction ministérielle du 8 mars 1916, on a discuté le point de savoir si à raison des fonctions qu'elles occupent, elles ne doivent pas être regardées comme mobilisées. Elles ne le sont pas, car, le contrat qu'elles passent avec l'État, elles peuvent le rompre à leur volonté : ce sont de simples locatrices de services. Cependant, telle n'a pas été l'argumentation de la Cour de Paris en 1917 (1), qui inclinait à leur reconnaître la qualité de mobilisé et ne leur a refusé le moratoire que parce que le mot de *citoyens* employé au masculin dans la loi du 5 août 1914, exclut les femmes. L'arrêt de la Cour est juste mais l'argument est assez misérable : le mot de *citoyens* a été employé par la loi du 5 août 1914 pour désigner *tous* les Français par opposition aux étrangers, sans que l'idée de sexe intervienne.

Quelle est maintenant la situation des aumôniers militaires? Ils ne contractent aucun engagement, ils ne sont pas placés sous l'autorité des chefs de l'armée; leurs services sont purement volontaires; ils doivent être pris parmi ceux qui ne doivent plus de services militaires; on ne doit pas les considérer comme mobilisés. Quid, enfin, des fonctionnaires civils qui ont été placés sous l'autorité militaire? Un décret du 15 janvier 1915, portant réorganisation de la police aux armées (2), décide que les commissaires de police, les inspecteurs de police mobile et de police spéciale et les inspecteurs de police auxiliaire peuvent être détachés

(1) *Cour d'appel de Paris*. Audience du 19 février 1917.

(2) *Décret du 15 janvier 1915*, publié au *Journal officiel* du 20 janvier.

aux armées ou dans les places fortes et sont dans ce cas, placés sous les ordres des chefs d'états-majors. Ils sont justiciables des tribunaux militaires. On leur donne par ce décret un rang militaire, tout en ajoutant qu'ils gardent leur hiérarchie propre. Malgré tout, on doit les considérer comme n'étant pas mobilisés; cependant la question paraît être très discutable (1). A notre avis, ils ne sauraient jouir des privilèges des véritables soldats, car, outre qu'ils n'ont jamais eu aucune sorte de préoccupations, ils ont continué leur métier du temps de paix et n'ont jamais cessé d'être de véritables policiers.

En résumé pour qu'un homme soit mobilisé, il faut qu'il soit employé au service de l'armée et qu'il y soit employé comme militaire, c'est-à-dire, qu'il figure dans les cadres de l'armée. Les questions de sexe, de tribunaux, d'administration chargée de payer les soldes ne doivent pas entrer en ligne de compte.

Nous venons de voir qui pouvait se dire mobilisé, et, par suite, bénéficier des différents moratoria, y compris celui qui nous occupe spécialement, le moratoire des loyers. Il nous faut rechercher maintenant quand commence et se termine la mobilisation individuelle.

Il est clair que la mobilisation d'une personne ne date que du jour où elle est mobilisée et non pas de celui de la mobilisation générale. Mais pour être mobilisé, il faut qu'on se soit mis en route pour rejoindre son corps. On a essayé de soutenir qu'un insoumis est un mobilisé. La Cour de Poitiers (Daloz 1916. 2^e Partie, p. 93) a décidé que l'insoumis n'est pas mobilisé; l'insoumis refusant de se placer sous les ordres de l'autorité militaire, n'est pas un mobilisé. Même en prison

(1) WAHL, *Cours de 1917-1918*.

et condamné, il n'est pas mobilisé ; il ne le sera pas, tant qu'il n'aura pas été envoyé dans son unité.

Plus délicate est la question de savoir quand un individu cesse d'être mobilisé, ou plutôt quand il ne peut plus opposer l'exception de mobilisation. La qualité de mobilisé cesse du jour où l'homme n'est plus placé sous les ordres de l'autorité militaire, alors même qu'il s'en soustrayerait illégalement. Un déserteur n'est plus mobilisé, la mobilisation étant un simple fait (1). La Cour de Toulouse, dans un arrêt de 1915, a décidé que le soldat impliqué dans un délit ou crime qui ne touche pas à ses fonctions militaires et est placé dans une prison civile, perd la qualité de mobilisé et peut être poursuivi pour le paiement de ses dettes. Au contraire, le prisonnier de guerre ne cesse pas d'être mobilisé : une fois rentré en France, il doit se présenter devant l'autorité militaire. S'il s'évade et est interné en pays neutre, il garde encore sa qualité de mobilisé parce qu'il continue à être soumis à la discipline militaire. D'où il faut conclure que la qualité de mobilisé disparaît quand l'individu cesse d'être soumis *complètement* à la discipline militaire, soit par la mort, soit par la désertion, soit par la réforme, soit par la mise en sursis d'appel. Mais ici il y a une distinction à établir entre l'exception de mobilisation, résultant de la loi du 5 août 1914, et celle qui trouve sa source dans les décrets moratoires rendus en matière de loyers. Dans le premier cas, le *démobilisé* (s'il nous est permis d'employer ce néologisme) ou ses héritiers, se retrouvent placés immédiatement et *ipso facto* dans le droit commun, dans le second cas, au contraire, ils continuent à jouir de certains avantages

(1) WAHL, *Cours de 1917-1918*.

qui résultent pour eux des décrets du 28 mars 1915 et 28 juin 1916.

Avant le décret du 28 mars 1916, après les six mois qui suivent son retour dans ses foyers, le réformé pouvait être poursuivi tant pour les loyers échus que pour les loyers à échoir. Il n'en est plus de même aujourd'hui; en effet, l'article 1^{er}, al. 3 du décret précité porte : « A l'expiration du délai de six mois, ces derniers (les réformés) n'en conserveront le bénéfice (du moratorium) que pour les termes courus depuis la déclaration de guerre et correspondant à la période de leur présence effective sous les drapeaux. » Ils continuent donc, dit le rapport ministériel, « à jouir du moratorium des mobilisés pour les termes correspondant au temps qu'ils ont passé au service du pays ». A ce décret est venu s'ajouter celui du 28 juin 1916, dont nous extrayons ce qui suit : « Les locataires appelés sous les drapeaux et qui par la suite auraient été placés en sursis d'appel ou renvoyés dans leurs foyers, conserveront dans tous les cas le bénéfice des prorogations qui leur ont été accordées pour les termes courus pendant la période correspondant à leur présence effective sous les drapeaux. En cas de décès du locataire, après sa mise en sursis d'appel ou son renvoi dans ses foyers, sa veuve ou ses héritiers en ligne directe jouiront dans les mêmes limites du bénéfice de la prorogation. » (Art. 1^{er}, al. 3 et 4.) On a ainsi, dit le rapport ministériel, appliqué aux anciens mobilisés non réformés l'une des mesures édictées pour les réformés, celle qui maintient la prorogation dont ils bénéficiaient pour les termes échus pendant leur mobilisation. Mais les mobilisés en sursis d'appel ne bénéficient pas, comme les réformés, pendant les six mois qui suivent leur retour d'un moratoire pour les loyers de ces six mois.

Reste à se demander quelle est la situation des militaires en

instance de réforme, en réforme provisoire et détachés dans les usines.

Pour les premiers, bien qu'ils ne soient plus *effectivement présents* sous les drapeaux, qualité que semble exiger le décret du 28 mars 1916 et bien qu'il arrive malheureusement beaucoup trop souvent que les séjours dans les hôpitaux de ceux qui ne doivent plus retourner au front s'éternisent d'une façon lamentable, nous estimons qu'ils continuent à bénéficier du moratorium, car ils sont toujours soumis, d'une façon étroite, à l'autorité militaire. Mais au contraire, nous croyons qu'il faut assimiler aux réformés les militaires en réforme provisoire et les officiers hors cadre pour raison de santé. Ils ne sont plus soumis à la discipline militaire, ils sont libres de leur temps et de leurs déplacements : on peut considérer que la mobilisation est suspendue pour eux. Tout autre est la situation des soldats détachés dans les usines. Malgré la loi Dalbiez qui a décidé que les militaires détachés dans les usines de l'industrie privée seraient mis en sursis d'appel, il arrive assez fréquemment qu'en fait, des soldats sont encore employés dans des usines. C'est une illégalité ; selon M. Wahl, ces soldats doivent être regardés comme mobilisés et ont droit aux moratoria malgré le salaire élevé qu'ils touchent (1).

Cependant plusieurs tribunaux en ont jugé différemment. Un arrêt de la Cour d'appel de Bordeaux (13 décembre 1916, *Gazette des Tribunaux*, année 1917, 2^e partie, p. 28) dit expressément : « Attendu que M... ne peut invoquer l'exception de mobilisation ; qu'il est affecté à une usine ; que *les hommes détachés de leur corps et employés aux usines de guerre* ne bénéficient pas de l'article 4 de la loi du 5 août 1914,

(1) WAHL, *Cours de 1917-1918*.

ce texte précisant que ce sont les seuls citoyens présents sous les drapeaux qui sont ainsi favorisés, etc... » Dans le même sens, nous pouvons citer également le Tribunal de paix de Nice (audience du 25 janvier 1917, *Gazette des Tribunaux*, année 1917, 2^e partie, p. 309) dont le jugement renferme l'attendu suivant : « Attendu que la situation de V..., *détaché de son corps, est la même que celle des hommes placés en sursis d'appel*; que tous ces hommes sont considérés comme affectés à l'usine ou à l'établissement où ils sont employés, et ne sont pas compris parmi les mobilisés présents sous les drapeaux, aux termes de la loi du 21 mars 1905 (recrutement de l'armée, art. 2, § 3 et 6) et de la loi du 17 août 1915 (loi Dalbiez); *que cette jurisprudence est désormais constante* (voir : Cour d'appel de Lyon, 21 mars et 1^{er} juin 1916; Cour d'appel de Besançon, 29 mars et 1^{er} juin; Cour d'appel de Paris, 24 mai et 1^{er} novembre); etc... »

Nous avons supposé jusqu'ici que le mobilisé était Français, mais il y a aussi des étrangers qui combattent en France : la légion étrangère d'une part et les alliés de l'autre. A prendre, à la lettre, les termes de la loi du 5 août 1914, les soldats de ces armées n'étant pas des *citoyens*, ne devraient pas bénéficier du moratorium. Mais les tribunaux, n'attachant aucune importance au mot « citoyen », ont reconnu que les étrangers combattant en France bénéficiaient des moratoires. En ce sens, nous pouvons citer un jugement du Tribunal de Rouen du 16 juin 1915 (*Sirey*, 1915, 2^e partie, p. 81) et une décision du Tribunal des référés de la Seine du 7 juillet 1915 (*Journal de Droit international privé*, 1916, p. 269). *A contrario*, le Français présent sous les drapeaux d'une armée ennemie ou neutre, même s'il a été enrôlé de force, ne pourrait invoquer le moratoire.

Nous venons de rechercher quelles étaient les personnes qui pouvaient exciper de la qualité de *mobilisé*, quand commençait et finissait la mobilisation individuelle. S'ensuit-il que les mobilisés soient véritablement inattaquables, quelle que soit leur situation ? La jurisprudence a-t-elle essayé de corriger ce qu'il y avait de trop absolu dans les décrets ? Enfin, par certains détours, et dans certains cas, a-t-on pu supprimer l'exception de mobilisation ? Ce sont là les différents points que nous allons étudier maintenant.

Le Tribunal de commerce de Marseille a condamné un commerçant mobilisé qui continuait à s'occuper de ses affaires, à exécuter ses engagements nonobstant l'article 4 de la loi du 5 août 1914, qui interdit toute poursuite contre un défendeur mobilisé : « Attendu, dit le jugement, que le bénéfice constitué par la disposition ci-dessus en faveur du mobilisé, ne peut raisonnablement viser que celui qui, pour le service du pays, est obligé d'abandonner ses affaires, qu'il serait contraire à la loyauté commerciale d'en faire profiter celui qui, comme dans l'espèce, mobilisé dans sa résidence même, a continué à s'occuper de ses affaires, ainsi qu'il résulte des signatures par lui données, dont le commerce fonctionne normalement, soit par ses propres soins, soit par ceux de ses préposés ; que l'on ne saurait admettre qu'il pût, en même temps, poursuivre ses débiteurs et se soustraire à volonté aux poursuites de ses créanciers ; par ces motifs, sans s'arrêter aux fins en sursis, renvoie, etc. » (Tribunal de commerce de Marseille, audience du 13 juin 1916, *La Chambre des Propriétaires*, oct. 1917, p. 279.) Cette décision conforme à d'autres jugements des tribunaux de commerce de Narbonne (voir *Gazette du Palais* du 6 mars 1916), de Dax (*Gazette du Palais* du 2 octobre 1916) et de Nantes (*Gazette du Palais* du 23 juillet 1916) aurait pu être

plus sérieusement motivée en droit. C'est ce qu'a fait la Cour de Bordeaux dans un arrêt du 15 mai 1917. Ce dernier arrêt constatant, ce qui est hors de doute, que l'article 4 de la loi du 5 août 1914 n'est pas d'ordre public, en déduit qu'il est susceptible de faire l'objet d'une renonciation expresse ou tacite. Or, cette renonciation tacite peut résulter du fait même de la continuation du commerce du mobilisé, puisqu'elle démontre par elle-même que la mobilisation ne lui a retiré aucun des avantages dont il jouissait auparavant et qu'il s'est présenté au public comme n'ayant jamais cessé d'exercer.

La jurisprudence des Cours d'appel s'engage décidément dans la voie où sont entrés déjà depuis assez longtemps les tribunaux consulaires, en considérant le fait par un mobilisé de continuer les opérations de son commerce, comme constituant une présomption grave de renonciation à se prévaloir de l'exception de mobilisation. L'arrêt tout récent auquel nous faisons allusion est du 7 novembre 1917 et a été rendu par la Cour de Chambéry. (*La Chambre des Propriétaires*, année 1917, déc., p. 349.)

Cette jurisprudence constante, des Tribunaux de commerce, suivie par plusieurs Cours d'appel, ne paraît pas avoir été jusqu'ici consacrée par la Cour de cassation. On ne saurait toutefois la considérer comme condamnée formellement par elle, car, dans l'unique espèce où la Cour suprême ait eu à statuer sur la matière, le moyen tiré de la renonciation tacite ne semble pas avoir été formulé. D'ailleurs, le point de savoir si tel ou tel fait constitue une renonciation semble rentrer dans le pouvoir d'appréciation souveraine des Cours et des Tribunaux.

Nous nous sommes demandé si, par certains détours, on n'arrivait pas à supprimer l'exception de mobilisation. En effet,

il est indubitable que la véritable pensée de la loi n'a pas été d'arrêter d'une façon absolue le cours de la justice ; elle continue à permettre au juge de rendre des décisions, lorsque des intérêts sérieux peuvent se trouver en souffrance. La suspension des poursuites en matière civile, et spécialement des poursuites contre les mobilisés, n'en rend que plus nécessaires certaines mesures provisoires ou conservatoires, en attendant qu'il puisse être statué sur le fond du litige même. Cette interprétation est donnée par la circulaire du garde des sceaux du 29 septembre 1914 (1), où il est dit : « Si des affaires civiles ou commerciales ne peuvent être examinées et jugées au fond, toutes mesures provisoires ou conservatoires, que commanderont les circonstances, devront être prises en vue de la sauvegarde des intérêts des parties. A cet effet, il sera certainement fait un usage plus fréquent qu'en temps normal des procédures d'urgence prévues par la loi, et, en particulier, de celle du référé. Il est à désirer que les juridictions accueillent ces procédures avec faveur et mettent tout leur zèle à rendre de promptes décisions. »

Il est difficile de ne pas reconnaître que, si on admet le principe que « toutes mesures provisoires ou conservatoires » peuvent être prises, quand les circonstances le commandent, il y aura bien peu de cas où on ne pourra pas y avoir recours. La plupart des contrats se traduisent en obligations de donner, de faire ou de ne pas faire : dans ces deux derniers cas, le contrevenant s'expose à des dommages-intérêts, c'est-à-dire, encore à une obligation de donner. Or, le créancier, dans toutes les obligations de donner, s'il veut être certain de réaliser sa créance, doit prendre des mesures provisoires ou conserva-

(1) Publié au *Journal officiel* du 30 septembre 1914.

toires (1). Il en résulte que dans presque tous les cas, à côté de la procédure lente et régulière, inaccessible contre un mobilisé, s'en ouvre une autre rapide et facile, *la procédure par voie de référé*.

La question du référé dirigé contre les mobilisés domine toute la matière de l'exception de mobilisation. Si on permet d'agir par référé contre les mobilisés, on soustrait à l'exception toute une série d'instances. En fait, la juridiction du tribunal des référés en est arrivée à détruire presque complètement en matière civile, l'efficacité de l'exception de mobilisation. Depuis le début des hostilités, la question de savoir si la juridiction des référés peut être saisie d'une demande contre les mobilisés a été tranchée plusieurs milliers de fois. L'opinion qui domine est que l'exception de mobilisation ne peut pas être invoquée en référé. (Voir en ce sens un arrêt de la Cour de Paris (2) du 23 janvier 1917, rapporté dans la *Gazette des Tribunaux*, année 1917, deuxième partie, page 153 (3). — Voir également : Cour de Toulouse, 19 octobre 1914, *Gazette*

(1) Voir *infra* le développement de ces mesures conservatoires, au chapitre de la saisie-gagerie.

(2) Il n'est pas sans intérêt de reproduire ici le considérant de la Cour qui vise le point qui nous occupe : « La Cour... considérant que dans tous les cas, la loi du 5 août 1914 n'interdit contre les mobilisés que les instances proprement dites, engagées suivant les règles de la procédure ordinaire, sans enlever au juge des référés le pouvoir d'ordonner des mesures provisoires et de conservation qui peuvent apparaître comme d'autant plus nécessaires que toutes poursuites et actes d'exécution se trouvent momentanément suspendus, l'état de guerre ne pouvant paralyser d'une manière absolue la sauvegarde des droits de chacun, lorsque l'urgence d'y pourvoir devient extrême, etc. » L'arrêt maintient le séquestre nommé qui devra toucher les loyers du mobilisé, acquitter toutes dépenses et verser une pension alimentaire de 300 francs par mois aux propriétaires.

(3) Voir *infra* le développement de ce jugement au chapitre de la saisie-gagerie.

des Tribunaux, 1915, 2^e partie, page 103 ; — Tribunal civil de Toulouse, 22 mai 1915. *Gazette des Tribunaux*, 1915, II, 169 ; — Tribunal civil de Perpignan, 25 septembre 1915. *Le Droit*, 12 mai 1915 ; — Cour de Rouen, 1^{er} décembre 1915. *Gazette des Tribunaux*, 1916, II, 404 ; — Cour de Caen, 29 mars 1916. *Le Droit*, 22 juin 1916 ; — Tribunal civil de la Seine, 18 avril 1916. *Gazette des Tribunaux*, 1916, II, 6 ; — Tribunal civil d'Oran, 20 novembre 1916. *Gazette des Tribunaux*, 1916, II, 575 ; — Tribunal civil de Périgueux, 1^{er} février 1917. *Le Droit*, 5 mars 1917. — En sens contraire : Cour d'Aix, 24 mars 1915. *Le Droit*, 20 mai 1915 ; — Cour de Paris (6^e ch.), 29 juin 1915. *Le Droit*, 28 juillet 1915 (1). Si l'on s'en tient strictement à la lettre de la loi du 5 août 1914, cette opinion est peut-être difficile à soutenir. Mais en présence des abus scandaleux auxquels a donné lieu l'exception de mobilisation, invoquée beaucoup trop souvent par des gens très peu dignes d'intérêt, il est tout naturel que les Tribunaux aient cherché à réagir et à corriger ce qu'il y avait de trop absolu et de trop général dans les décrets. Il ne faut pas oublier, comme nous le disions en commençant (2), qu'il existe un droit naturel supérieur aux gouvernants et même aux législateurs, qui les précède et les domine. Or, ici, nous ne sommes même pas en présence d'une loi, mais d'une simple volonté du pouvoir exécutif. Reportons-nous à la constitution de 1791, voici ce que nous y lisons (3) : « Le pouvoir exécutif ne peut faire aucune loi même provisoire, mais seulement des proclamations

(1) Voir également la note de M. ROBERT, professeur à la Faculté de droit d'Aix, jointe à l'arrêt de la Cour d'Aix du 24 mars 1915 et la note de M. TISSIER, sous le même arrêt, dans *Sirey*, 1915, II, 81.

(2) Voir *suprà*, avant-propos.

(3) Chapitre IV, titre III, section I, article 6.

conformes aux lois pour en ordonner ou en rappeler l'exécution. » Le mot « proclamation » est très intéressant ; il implique que l'acte du pouvoir exécutif n'aura aucune valeur en lui-même, qu'il *ne sera pas une règle s'imposant aux tribunaux*, mais seulement une instruction adressée aux fonctionnaires pour ordonner ou rappeler l'exécution de la loi. Les décrets moratoires, principalement ceux rendus en matière de loyers, avec leurs contradictions, leurs obscurités, les préoccupations plus politiques que légales et économiques, qui les ont inspirés, obligent-ils réellement la conscience des magistrats et n'est-il pas légitime qu'ils s'en écartent le plus possible, quand l'équité le leur ordonne ? Le Tribunal, dit M. Léon Duguit (1), qui refuse d'appliquer une loi parce qu'il la juge inconstitutionnelle ne s'immisce point dans l'exercice du pouvoir législatif. Il ne suspend même pas l'application de la loi qui reste intacte avec toute sa force ; seulement il ne l'applique pas à l'espèce qui lui est soumise. Précisément parce que l'ordre judiciaire forme un troisième pouvoir distinct, indépendant des deux autres et égal à eux, il ne peut être contraint d'appliquer une loi qu'il juge inconstitutionnelle.

N'ayant pas comme la Cour suprême américaine le pouvoir d'apprécier les lois à l'occasion d'un procès, nos Tribunaux et la Cour de cassation ne peuvent combattre les lois et décrets injustes ou inconstitutionnels, qu'en créant une jurisprudence soutenue qui en corrige, dans la mesure du possible, les plus graves inconvénients. On doit donc, à notre avis, se féliciter que les juges de référés n'aient pas, en général, refusé de statuer contre les mobilisés.

Les raisons, en quelque sorte, de « sentiment », que nous

(1) LÉON DUGUIT, *Les transformations du droit public*, Paris, 1913

venons de donner justifient suffisamment l'extension très large donnée aux référés depuis la guerre. A l'appui de cette même thèse, on a voulu en donner de plus juridiques, mais malheureusement, elles n'ont pas grande valeur. On a voulu prétendre que les référés n'impliquent pas une véritable instance et que par suite la loi du 5 août 1914 ne saurait être appliquée aux mobilisés. On a dit aussi que le juge des référés n'était pas un juge véritable, parce que son ordonnance n'a pas autorité de la chose jugée. C'est là une erreur matérielle, car toute décision de justice a l'autorité de la chose jugée. Et il y a instance dès qu'un magistrat est chargé de trancher une difficulté entre deux parties (1).

Une autre exception personnelle des décrets moratoires sur les loyers, est celle qui résulte de la qualité de commerçant, industriel ou patenté. Aux termes des divers décrets rendus en la matière, bénéficient de la prorogation des termes de leur loyer les commerçants, etc., rentrant dans les catégories ci-après, sauf contestation par le propriétaire, et citation du locataire devant le juge de paix (2) : « Article 2. —

1° Dans les portions de territoire énumérées au tableau annexé au décret, *tous* les locataires (par conséquent les patentés aussi, puisqu'il n'est fait aucune distinction), quel que soit le montant de leur loyer ;

2° A Paris, dans les communes du département de la Seine, de Saint-Cloud, Sèvres et Meudon, les industriels, commerçants ou autres patentés, dont les loyers sont supérieurs à 1.000 francs, mais ne dépassent pas 2.500 francs. (Au-dessous de 1.000 fr. l'exception ne leur est pas particulière.)

(1) Opinions rapportées par M. Wahl, *op. cit.*

(2) Décret relatif à la prorogation des délais en matière de loyers, 30 décembre 1917. *Bulletin municipal officiel*, 2 janvier 1918.

D'autre part, en ce qui concerne les patentés (et aussi les non patentés) locataires dans les territoires énumérés dans la liste annexée au décret du 1^{er} septembre 1914 (1), mais ne figurant plus dans celle annexée au décret du 30 décembre 1917 (2), et les commerçants, industriels et autres patentés, locataires dans les territoires autres que ceux figurant dans la liste annexée au décret du 1^{er} septembre 1914, (c'est-à-dire, dans tout le reste de la France), le paiement des loyers est réglé de la façon suivante : « Article 3. —

a) Pour les termes venant à échéance entre le 1^{er} janvier 1918 et le 31 mars 1918 inclusivement, une prorogation jusqu'au 1^{er} avril 1918 est accordée sous réserve par le locataire de faire une déclaration qu'il est hors d'état de payer tout ou partie desdits termes. Au cas où le propriétaire veut contester cette déclaration, il cite le locataire devant le juge de paix. Le locataire doit présenter toutes preuves à l'appui de sa déclaration.

b) Pour les termes échus qui, ayant bénéficié de prorogations, deviendront exigibles entre le 1^{er} janvier et le 31 mars 1918 inclusivement, il est accordé une prorogation jusqu'au 1^{er} avril 1918. Toutefois le propriétaire est admis à justifier que son locataire est en état de payer tout ou partie des termes ainsi prorogés. — » On peut se demander pourquoi, dans le premier cas, la preuve incombe au preneur et dans le second

(1) Liste des départements dressée en conformité de l'article 1^{er} du décret du 1^{er} septembre 1914, relatif à la prorogation des loyers :

Aisne. — Ardennes. — Aube. — Doubs. — Eure. — Haute-Marne. — Haute Saône. — Marne. — Meurthe-et-Moselle. — Meuse. — Nord. — Oise. — Pas-de-Calais. — Seine. — Seine-et-Marne. — Seine-Inférieure. — Seine-et-Oise. — Somme, — Vosges. — Territoire de Belfort.

(2) Il ne faudrait pas croire que la modification n'a eu lieu que le 30 décembre 1917. Nous avons naturellement cité le dernier décret, mais il en était de même dans les décrets précédents.

au bailleur. Si le juge de paix est appelé à connaître, dans la même instance, de termes échus déjà prorogés et du terme courant, il devra successivement déférer à chacune des parties le fardeau de la preuve. En outre, il y a dans ce passage des décrets, un manque de logique. On oblige le bailleur à faire la preuve de la solvabilité du preneur relativement aux termes antérieurement échus, chose qui peut lui être très difficile, car, depuis trois ans et demi de moratoires, certaines dettes de locataires commencent à atteindre d'assez gros chiffres et comment connaître exactement l'importance des revenus d'un débiteur? La notoriété publique ne serait même pas une aide, car le juge admettra difficilement la preuve par témoins, si la créance dépasse 150 francs et s'il n'y a pas de commencement de preuve par écrit. La solvabilité d'une personne ne peut pas être assimilée à un simple fait occasionnel qu'on peut prouver par tous les moyens; c'est quelque chose de plus complexe. En tout cas, il sera souvent loisible au preneur, si lui-même n'est pas propriétaire immobilier, de dissimuler ses ressources. Par contre, pour une chose facile à prouver par le bailleur, et qui s'enchaîne logiquement avec la précédente — la possibilité de paiement du trimestre en cours, — c'est au contraire au preneur qu'on demande de fournir la preuve qu'il ne peut pas payer, situation non moins difficile à éclairer, même si elle est réelle, car il est difficile de prouver qu'on n'est pas détenteur d'une somme relativement peu importante, telle que l'est la valeur d'un terme, et on est facilement soupçonné de la dissimuler. Puisqu'il s'agit, en somme, d'une même espèce et d'une même situation, c'est à la même personne — bailleur ou preneur — qu'il fallait demander de faire la preuve.

Mais il y a dans les décrets une anomalie bien plus forte : dans toute la France, sauf à Paris, dans la Seine, à Sèvres, à

Saint-Cloud et à Meudon, où un maximum de 2.500 francs a été fixé, les commerçants, patentés, etc., jouissent du moratorium (à condition de faire une déclaration et sauf contestation du propriétaire) quel que soit le chiffre de leur loyer. Cela résulte des décrets du 1^{er} septembre 1914, art. 7; 27 septembre 1914, art. 4, et des derniers décrets, dont celui du 30 décembre 1917; art. 2 et 3. Nulle part nous ne voyons fixé un maximum de loyer. D'où il résulte qu'un commerçant de Paris, s'il a 3.000 francs de loyer ne pourra se réclamer du moratorium, tandis qu'un patenté de Marseille, par exemple, qui aura 10.000 francs de loyer, pourra le faire, à charge seulement de faire une déclaration !

Les décrets moratoires ont, il est vrai, accordé au juge de paix un pouvoir d'appréciation absolu sur la question de savoir si les locataires sont en état ou non de payer leur loyer, s'ils peuvent le faire partiellement et par fractions. Le juge de paix peut s'entourer des preuves qu'il juge nécessaires, et sur le choix de ces preuves, le décret lui laisse la plus entière latitude. Les motifs invoqués par le juge de paix à l'appui de sa décision et les faits sur lesquels il la base, échappent au contrôle de la Cour de cassation. La Cour suprême, en effet, n'a pas à juger en fait, mais en droit. Son rôle se borne donc à vérifier si la loi ou les décrets invoqués par le juge ont été bien appliqués et interprétés. Aussi a-t-elle rejeté le pourvoi d'un locataire condamné en justice de paix qui prétendait que les preuves apportées par le propriétaire ne sauraient être admises et qu'il ne pouvait être astreint à payer qu'en raison de ses bénéfices commerciaux. Le juge de paix a d'abord établi que le preneur gagnant brut 1.000 francs par jour, pouvait distraire une partie de cette somme pour son loyer, et qu'ensuite il pouvait différer certaines dettes pour donner satisfaction, au

moins partiellement à son propriétaire. Cela est assez équitable, car le bailleur est un créancier comme un autre, aussi intéressant que les autres et, du moment que son débiteur dispose de certaines ressources, il n'y a pas de raisons pour qu'il soit le seul à ne rien recevoir de ce qui lui est dû. Voir en ce sens un arrêt de la Cour de cassation, chambre des requêtes, du 31 mai 1916 (*Gazette des Tribunaux*, 1916, 1^{re} Partie.)

Dans le même sens, il faut rapprocher un jugement du juge de paix du IX^e arrondissement de Paris. La question qui se posait en l'espèce, était celle de savoir si le bénéfice du moratorium pouvait être accordé à un commerçant qui, bien qu'atteint dans son commerce par les restrictions administratives (1), possédait par ailleurs les ressources nécessaires au paiement de ses loyers. C'est la négative qui a été décidée et il semble bien que tout au moins théoriquement, il en devait être ainsi. Si l'on ne peut considérer en effet l'établissement du moratorium au profit des commerçants et des autres patentés comme fondé sur une autre base que sur l'impossibilité présumée de réaliser des bénéfices professionnels normaux, *rien n'oblige le juge* pour apprécier la situation du locataire, *à ne tenir compte que de cet élément*. Il paraît au contraire évident que sa décision doit s'inspirer avant tout de *l'ensemble des ressources* de celui qui prétend se soustraire à l'exécution intégrale du contrat. (Tribunal de paix du IX^e arrondissement, audience du 29 octobre 1917. La *Chambre des propriétaires*, novembre 1917.)

Pour donner plus de clarté aux décrets moratoires en matière de loyers, nous avons cherché à en dégager le caractère strictement *personnel* (mobilisés, commerçants) et le caractère *réel* (quantum des loyers — situation des immeubles

(1) Voir *infra*, au chapitre des exonérations, les jugements qui sont intervenus à propos des restrictions administratives, concernant les théâtres, etc.

— date des contrats de location). Cette distinction, que nous n'avons trouvée nulle part, nous semble cependant présenter un certain intérêt au point de vue du *cautionnement*. Nous y reviendrons, quand nous aurons indiqué sommairement, d'après le dernier moratorium du 30 décembre 1917, en quoi consistent les faveurs *réelles* dont jouissent actuellement certaines catégories de locataires.

L'article 2 du décret du 30 décembre 1917 est ainsi conçu :

« Il est accordé aux locataires non présents sous les drapeaux un délai de même durée que celui prévu à l'article 1^{er} (délai expirant le 1^{er} avril 1918) et pour le paiement des mêmes termes, à la condition qu'ils rentrent dans les catégories ci-après :

1° Dans les portions de territoire énumérées au tableau (1) annexé au premier décret, tous les locataires quel que soit le montant de leur loyer.

2° A Paris, dans les communes du département de la Seine, de Saint-Cloud, Sèvres et Meudon, les locataires dont les loyers annuels rentrent dans les catégories suivantes :

a) Loyers annuels inférieurs ou égaux à 1.000 francs, que les locataires soient patentés ou non patentés.

b) Loyers des patentés (voir supra).

3° Dans les villes de 100.000 habitants et au-dessus, les locataires dont le loyer annuel est inférieur ou égal à 600 francs ;

4° Dans les villes de moins de 100.000 habitants et de plus

(1) Tableau dressé en exécution de l'article 2 du décret du 30 décembre 1917 :

Aisne. — Ardennes. — Marne. — Meurthe-et-Moselle. — Meuse. — Nord. — Oise (arrondissements de Compiègne et de Senlis). — Pas-de-Calais (arrondissements d'Arras, Béthune et Saint-Pol). — Seine-et-Marne (arrondissements de Coulommiers, Meaux, Melun et Provins). — Somme (arrondissements d'Amiens, Doullens, Montdidier et Péronne). — Territoire de Belfort. — Vosges (arrondissements d'Épinal et de Saint-Dié).

suivre son locataire; s'il s'engage dans une mauvaise voie, c'est à ses risques et périls. Or, devant le juge que peut dire le preneur? Qu'en raison du montant de son loyer, il n'avait pas de déclaration à faire de son insolvabilité, c'est exact; et que le bailleur ne doit pas faire la preuve contraire, c'est non moins exact, mais c'est fini là. Le juge, lui, ne peut pas débouter le demandeur sans rechercher ce qu'il y avait de vrai dans sa prétention, et si, par lui-même et par les aveux du défendeur, il reconnaît que la prétention du demandeur est justifiée, il ne peut pourtant pas lui donner tort, alors surtout qu'il résulte du rapport ministériel que telle a été la pensée de l'auteur du décret. En somme ce n'est pas le demandeur qui a fait la preuve cela lui étant défendu, c'est le juge, aidé des aveux du défendeur, qui l'a faite, le propriétaire s'étant borné à lui soumettre le litige, sans excéder le droit que possède tout citoyen d'estimer en justice, même pour la plus mauvaise des causes. Notre théorie résume et s'appuie sur les jugements que nous venons de citer.

M. Wahl ne voit dans le rapport ministériel qu'un simple conseil (1) donné au juge et encore « dans le cas seulement où le propriétaire garde le droit de prouver la solvabilité des locataires ». D'abord le rapport ne fait pas cette restriction; ensuite un rapport ministériel, précédant un décret, émanant de l'auteur même de ce décret, est beaucoup plus qu'un simple conseil, c'est l'expression de sa pensée. De même que les discussions parlementaires qui ont précédé le vote d'une loi, sont d'un grand secours pour la doctrine et la jurisprudence, en leur permettant d'éclaircir des points douteux du texte ou de régler les hypothèses omises dans la rédaction des articles, on ne

(1) *Revue trimestrielle*, etc., 1916, p. 266.

saurait pas davantage reprocher aux juges de se rapporter aux rapports ministériels pour l'application des décrets, et cela ne veut pas dire, comme le leur a reproché M. Wahl, qu'ils reconnaissent force de loi à ces rapports ministériels.

L'autre critique que nous pouvons adresser à la rédaction du dernier alinéa de l'article 2, repose sur les expressions « traitements ou appointements fixes ». Nous avons dit, que nous aurions trouvé plus juste qu'on ne fixât pas de minimum, mais du moment que telle était la volonté du législateur, pourquoi d'une part laisse-t-on de côté les salaires, et pourquoi d'autre part ne parle-t-on que d'appointements *fixes* ?

C'est peut-être par oubli, mais si cet oubli a bien été commis, ce qui n'est pas impossible, il résulte du rapport ministériel, ainsi que nous allons le voir plus loin, qu'il a été ratifié par le ministre de la justice, obéissant peut-être plus à la crainte du groupe socialiste qu'à la logique des idées, dans une audience qu'il a donnée au comité d'action dudit groupe. Il est également vrai que la distinction entre les ouvriers et les employés ou fonctionnaires se retrouve ailleurs, dans la loi du 12 janvier 1915 (article premier) (1), sur la saisie-arrêt des salaires et petits traitements. Malgré tout, nous persistons à croire que la distinction n'a pas été volontaire, tant elle est irraisonnée. « Il est profondément injuste, écrit M. Wahl (2), que la preuve contraire soit autorisée ou interdite vis-à-vis de locataires dont la situation matérielle est identique, sous prétexte que les premiers travaillent de leur

(1) « Les salaires des ouvriers et gens de service ne sont saisissables que jusqu'à concurrence du dixième... Les appointements ou traitements des employés ou commis et des fonctionnaires ne sont également saisissables que jusqu'à concurrence de... » (Loi du 12 janvier 1915, article 1^{er}. *Journal officiel* du 13 janvier 1915.)

(2) *Revue trimestrielle de droit civil*, année 1916, p. 269.

plume ou de leur esprit, et les derniers de leurs mains. Reportons-nous du reste au rapport ministériel : « Il nous a paru qu'il n'était pas admissible que certains locataires, jouissant d'un traitement fixe suffisant pour faire face à leurs obligations vis-à-vis de leurs propriétaires, puissent continuer à se prévaloir des dispositions exceptionnelles qui, dans le département de la Seine et certaines localités de Seine-et-Oise, interdisent de faire la preuve de la solvabilité de leurs locataires. » Si on laisse de côté le mot *traitements*, qui d'ailleurs n'est pas ici accompagné du mot *appointements* et paraît ainsi être employé génériquement, dans le sens de *rémunération fixe*, le raisonnement s'applique à toute attribution fixe en paiement d'un salaire. Et ce qui achève de convaincre, c'est que le rapport ministériel précité qui, avant le nouveau décret, voulait obliger les personnes dont la situation n'avait pas diminué à payer leurs loyers, faisait application de sa doctrine aux fonctionnaires, employés et *ouvriers commissionnés* (pourquoi les *ouvriers commissionnés* seulement ? C'est un autre mystère), dont les appointements et salaires n'ont pas subi de réduction. »

Pourquoi d'autre part ne parle-t-on que d'appointements *fixes* ? Cela conduit à des injustices monstrueuses. Ainsi dans un grand magasin, un caissier qui touchera 3.000 francs d'appointements, pourra être obligé de payer son loyer tandis qu'un vendeur gagnant un fixe mensuel de 150 francs, mais arrivant à se faire, avec sa guelte, un total de 5.000 ou 6.000 francs par an et même plus, pourra dénier à son propriétaire le droit de faire la preuve qu'il peut payer son loyer. On ne peut pas objecter que le décret n'a envisagé les appointements fixes qu'en raison de la difficulté où l'on se trouverait de savoir exactement ce que gagne un employé ou un voyageur

dont une partie du gain annuel est représenté par des commissions. Il faut bien que le compte de ces bénéfices spéciaux soit fait pour les règlements de compte entre le patron et l'employé. D'ailleurs, les « indemnités » dont parle le décret, et, qui comprennent généralement la nourriture et le logement, sont bien plus difficiles à calculer que le total annuel de la guelte d'un employé.

Certains ont entendu par traitement fixe celui qui est accordé sans réduction ni chômage. Nous ne croyons pas, dit très justement M. Wahl (1), que ce soit là le sens du décret. Aucune disposition n'était nécessaire pour reconnaître que la rémunération *effective* seule doit être considérée (2).

Enfin, c'est un oubli regrettable de n'avoir pas dit dans le décret, qu'il serait tenu compte des différents traitements de toute la famille logée dans le même appartement. Ce n'est pas une raison parce que le bail est fait au nom d'une seule personne, pour qu'il ne soit pas tenu compte des gains de tous ceux qui en profitent. Additionner les traitements des membres d'une famille vivant sous le même toit, est aussi logique que de totaliser les différents loyers que paye une même personne pour savoir si elle a droit au moratorium. Or, ce dernier

(1) *Revue trimestrielle du droit civil*, 1916, p. 269.

(2) La loi sur les loyers, que l'on discute en ce moment à la Chambre (12 février 1918), a mis fin à cette anomalie et conclu dans le sens que nous indiquions comme étant le seul équitable en groupant tous les modes de rémunération du travail. L'article 15 est ainsi conçu : « Toutefois sont exceptés des dispositions qui précèdent les locataires mobilisés, à l'égard desquels il sera justifié qu'ils reçoivent, par suite de la mobilisation, une solde ou une rétribution égale ou supérieure au *traitement*, au *gain*, à la *rétribution* ou *ausalaire*, qu'ils recevaient avant la guerre, etc. » Il s'agit ici, à la vérité, des mobilisés et non des locataires à petits loyers, mais l'intention de ne pas faire de distinctions entre les différents modes de salaires n'en est pas moins très apparente et trouve ici son application par analogie.

de 5.000 habitants, les locataires dont le loyer annuel est inférieur ou égal à 300 francs;

5° Dans les autres communes, les locataires dont le loyer annuel est inférieur ou égal à 100 francs.

Toutefois, le propriétaire est admis à justifier devant le juge de paix que son locataire est en état de payer tout ou partie des termes ainsi prorogés. Cette faculté ainsi accordée aux propriétaires n'est pas admise à l'encontre des locataires visés par le n° 2 du présent article, dont le loyer annuel est inférieur ou égal à 600 francs, à moins qu'il ne s'agisse de locataires dont les traitements ou appointements fixes sont, au jour de la réclamation, y compris toutes indemnités, égaux ou supérieurs à 3.000 francs par an. »

Avant la publication du Décret du 14 septembre 1913, le premier qui ait inséré la restriction contenue dans le dernier alinéa de l'article 2 ci-dessus, plusieurs Tribunaux avaient déjà jugé, que même dans les loyers inférieurs à 600 francs, il fallait tenir compte de la situation du locataire. Dans un jugement du 19 avril 1913 (*Gazette des Tribunaux*, année 1913, 2^e Partie) le juge de paix du XIII^e arrondissement déclarait déjà qu'il convenait de se rappeler les termes de l'exposé des motifs du décret du 20 mars 1913 (1), pour apprécier exactement le

(1) Les avantages concédés par le décret ci-joint aux catégories de locataires en faveur desquels il a paru équitable d'édicter des dispositions particulières, sont subordonnés à la *condition essentielle* que ces locataires soient hors d'état de payer leur loyer. Par conséquent, le locataire qui peut se libérer est tenu de le faire sans invoquer le bénéfice des décrets. Il doit en être ainsi de tous ceux dont les hostilités n'ont pas diminué les revenus ou les rentes d'une façon telle qu'il leur soit impossible d'acquitter tout ou partie de leur terme de loyer, et, à plus forte raison, de ceux dont la situation ou les ressources n'ont pas été modifiées, comme c'est généralement le cas des diverses catégories de fonctionnaires, d'employés, d'agents des services publics ou d'ouvriers commissionnés dont les traitements, appointements ou salaires n'ont pas subi de réduction. (*Journal officiel*, 21 mars 1915.)

litige, qu'il y était dit textuellement que « les dispositions particulières du décret sont subordonnées à la condition essentielle que les locataires soient hors d'état de payer leur loyer » et que par conséquent le locataire qui pouvait se libérer était tenu de le faire, sans invoquer le bénéfice des décrets. C'est, en somme, la même idée que M. le sénateur Chéron a exprimé au Sénat, dans cette formule, aussi brève que juste : « *qui peut payer doit payer.* » Dans le même sens, nous pouvons citer un jugement du 11 novembre 1915 du juge de paix de Puteaux : « Attendu, dit ce jugement, que les rédacteurs du décret, en refusant la preuve (pour certaines catégories de loyers), n'ont pas eu l'intention de léser le petit propriétaire quand les ressources pécuniaires du locataire sont indiscutables, qu'il n'a subi aucune perte par suite de la guerre et qu'il se voit contraint de le reconnaître; attendu que cette intention contraire du législateur résulte avec clarté du rapport au Président de la République..., par conséquent, le locataire qui peut se libérer est tenu de le faire sans invoquer les décrets, etc. » (*Gazette des Tribunaux*, 1915, 2^e Partie, p. 500.)

Aujourd'hui, nous l'avons vu, la question est tranchée dans le dernier alinéa de l'article 2 du Décret du 30 décembre 1917 qui n'a fait que reproduire en cette matière le décret du 14 septembre 1915. Néanmoins, sa rédaction appelle encore une double observation.

D'abord pourquoi avoir fixé un minimum de traitement? Il est constant, en effet, que chacun, en général, fixe le montant de son loyer en raison de ses revenus, et, cela est tellement vrai que le premier projet d'impôt sur le revenu, avant la guerre, envisagé alors comme impôt de remplacement et non comme impôt complémentaire, donnait à peu de chose près le même rendement que la cote personnelle et mobilière. Dès

lors, celui qui a un loyer de 600 francs et gagne 3.000 francs, n'a pas plus de raisons d'être obligé de payer que celui qui gagne 2.000 francs et a un loyer de 400 francs; il a beaucoup moins de raisons d'être contraint au paiement qu'un employé célibataire, par exemple, qui gagnant 2.900 francs et vivant au restaurant, aurait consacré seulement au loyer d'une chambre 150 francs par an. L'injustice de cette fixation de chiffres tant maxima de loyer que minima de traitement, ressort encore davantage dans l'hypothèse suivante : Supposons, en effet, un employé gagnant avant la guerre 2.000 francs par an et ayant à cette époque un loyer de 400 francs. Il n'est pas mobilisé, ses appointements sont élevés à 2.999 francs et il conserve le même local : sa situation s'est donc améliorée, ses charges de logement sont moins lourdes par rapport à son traitement, mais alors qu'il était obligé de les acquitter autrefois avec un revenu moindre, il en sera maintenant dispensé, tout au moins provisoirement. Au contraire, tel autre employé, qui gagnant avant la guerre 3.600 francs, n'en gagnerait plus que 3.000 aujourd'hui, pourrait être contraint de payer son loyer, alors que ses ressources ont diminué. Il eût été beaucoup plus juste, soit de laisser au juge pour tous les loyers quel qu'en fût le chiffre le soin d'apprécier si le preneur était en état de payer, soit de remplacer dans le décret le membre de phrase « les locataires dont les traitements, etc., sont égaux ou supérieurs à 3.000 francs » par « les locataires dont les ressources n'ont pas été modifiées par les hostilités ». Il est vrai, cependant, que *si le décret refuse au bailleur le droit de faire la preuve de la solvabilité de son locataire, si celui-ci n'a pas 3.000 francs de traitement, rien n'interdit au juge de tenir compte de la faculté de payer du preneur, s'il a des moyens faciles, sûrs et apparents de la connaître, et, dans les deux jugements que nous venons de rappeler*

jugements rendus avant le décret du 14 septembre 1913, les juges s'étaient précisément reconnu le droit de pouvoir le faire.

M. Wahl (1) ne partage pas cette manière de voir: « En même temps, et implicitement, dit-il, le décret consacre le principe certain, mais plus d'une fois méconnu, que quand un moratorium est accordé de plein droit, sans preuve contraire réservée aux propriétaires, les Tribunaux n'ont pas le droit de se préoccuper des circonstances ni même des aveux du preneur, pour le forcer à s'acquitter... » Et plus loin après la critique de certains jugements, se basant, à cette époque, il faut le reconnaître, plus sur l'esprit que sur la lettre des décrets, il ajoute: « Les textes repoussaient cependant d'une manière absolue ces restrictions. Ils n'établissaient une présomption d'insolvabilité, accordée sous réserve de la preuve contraire, que quand ils permettaient formellement au propriétaire de faire la preuve; quand ils lui refusaient ce droit, c'est qu'ils accordaient par faveur une dispense absolue aux locataires. »

Il nous semble que M. Wahl tire de l'expression *de plein droit* des déductions qui n'en sont pas la conséquence forcée. Le moratorium est de plein droit, sans preuve contraire du propriétaire, pour certaines catégories de locataires, cela ne veut pas dire autre chose que ce que les mots eux-mêmes expriment, c'est-à-dire, que les preneurs n'auront aucune formalité à accomplir ni déclaration à faire pour se dispenser de payer et que les bailleurs ne pourront pas faire la preuve contraire. Mais pourquoi lorsqu'un moratorium est accordé de plein droit, les Tribunaux n'auraient-ils pas le droit de se préoccuper des circonstances ni même des aveux du preneur, pour le forcer à s'acquitter? On ne peut empêcher un propriétaire de pour-

(1) *Revue trimestrielle de droit civil*, année 1916, p. 267.

s'enchevêtrèrent les uns les autres, au lieu de faire successivement table rase des précédents; ce qui suscite pour le praticien même, un travail d'assimilation et de mise au point, parfois assez pénible ». L'erreur des propriétaires, et principalement des propriétaires à petits loyers qui sont, les plus touchés par les décrets, gens modestes pour la plupart et d'une instruction restreinte, est des plus compréhensibles. Ils n'avaient qu'un moyen de rattraper les pertes causées par les moratoria, c'était de faire de nouvelles locations dont le paiement leur serait assuré. Toutes les fois qu'on a affirmé que le moratorium était applicable à ces nouveaux locataires, on les a privés de cette dernière ressource.

Pourtant, comme nous le disions plus haut, la question ne laisse pas que d'être très controversée. Examinons successivement les deux opinions contradictoires et les arguments qu'elles ont développés.

Le Tribunal de paix de Paris (IX^e arront : 16 mai 1916. *Sirey* 1916, II, 47), n'a pas admis que le moratorium puisse viser les baux passés depuis la guerre. Il a jugé que malgré l'absence de distinction dans les textes, il ne fallait pas étendre une législation exorbitante du droit commun; et qu'en outre, le locataire qui signait un bail au cours de la guerre, connaissait la situation et les ressources dont il pouvait disposer. « A ces deux arguments rationnels, écrit M. R. Demogue (1), on peut ajouter que, lors de la rédaction de la loi du 5 août 1914, qui a autorisé le gouvernement à établir des moratoria, on a eu en vue les dettes actuelles et non les dettes futures. Enfin c'est en ce sens que se sont prononcés le ministre de l'Intérieur interrogé à ce sujet (question n° 4666. *Journal officiel* 1915,

(1) *Revue trimestrielle du droit civil*, année 1917, p. 177.

p. 6958) et le garde des Sceaux (1) le 18 avril 1916 (Chambre des députés, 18 avril 1916, p. 1007). Les arguments rationnels nous semblent irréfutables. Nous attachons moins de valeur aux autres. Le législateur, en réalité, n'a pas songé aux dettes futures. Il faut, suivant les cas, leur appliquer ou non le moratorium. C'est ainsi que les suspensions de prescriptions visent même les prescriptions commencées depuis la guerre. Les moratoria ont pour base tantôt la difficulté d'agir pendant la guerre : ils visent alors même les dettes nouvelles. On est ici en face d'une véritable extension de la force majeure. Ou ils visent une perturbation économique produite par la guerre. Ils sont alors applicables seulement aux dettes antérieures : moratorium des dépôts, des échéances et des loyers. » Mais il faut reconnaître, conclut M. Demogue, que le rapport du décret du 28 juin 1916 (*Journal officiel*, p. 5727) est en sens contraire et indique que ce texte vise les baux sans distinction de date.

On peut encore citer, cependant, à l'appui de cette première opinion l'avis du Comité de législation commerciale au ministère du Commerce. Ce comité a prétendu, ainsi que l'a rapporté le ministre de l'Intérieur dans une réponse à une question posée par un député (2), que les réfugiés ou évacués n'ont jamais droit à la prorogation, par le motif que la prorogation ne s'applique pas aux baux contractés pendant la guerre.

Enfin, il semble résulter de la loi sur les loyers, votée une première fois à la Chambre en 1916, que dans l'esprit du rapporteur, les conventions postérieures à la mobilisation

(1) M. Wahl prête une opinion contraire au ministre de la Justice (voir *infra*). Peut-être ne s'agit-il pas du même ministre, mais serait-ce le même qu'il ne faudrait pas s'étonner pour si peu. Nos mœurs parlementaires nous ont réservé et nous réserveront encore bien d'autres surprises!

(2) *Journal officiel* du 29 septembre 1915, p. 6958.

doivent être respectées. Parlant des conventions postérieures à la guerre, le rapporteur a fait remarquer qu'elles devaient être valables, parce qu'*elles ont été faites en considération de la situation nouvelle créée par l'état de guerre* (1).

Le rapporteur ne fait pas de restrictions, par conséquent vise bien les conventions faites après le 4 août 1914, alors même que ceux qui les ont faites n'auraient pas prévu la durée de la guerre. La convention, selon lui, est toujours valable pour les baux faits après le 4 août : il semble donc qu'en transportant le même raisonnement dans le domaine des moratoires, ceux-ci ne devraient pas atteindre les locations contractées depuis le début des hostilités. Mais nous verrons plus loin que la Chambre s'est prononcée d'abord différemment (2), à propos des résiliations de baux, et dans le même sens ensuite, lors de la troisième discussion de la loi sur les loyers.

Mais voici l'opinion contraire, et il est assez curieux de constater qu'elle s'est manifestée officiellement pour la première fois également à l'occasion des réfugiés :

Le rapport présenté à la Chambre sur le projet relatif à l'exonération des baux, en ce qui concerne les réfugiés ou évacués s'exprime ainsi : « Enfin, aucune incertitude ne peut se produire sur la situation faite aux réfugiés des départements envahis, le texte les comprenant nécessairement au nombre des locataires appelés au bénéfice du moratorium, quelle que soit la date à laquelle est intervenue la location. »

Nous avons déjà cité à la fin de l'exposé de la précédente opinion le rapport ministériel du 28 juin 1916. Voici en quels termes, il s'exprime : « Nous ne croyons pas inutile de rappeler

(1) Observations du rapporteur, 3 mars 1916, Chambre des Députés *Journal officiel*, 4 mars 1916, p. 482).

(2) Voir *infra*, p. 68.

que les dispositions réglementaires concernant la prorogation des délais en matière de loyers, ne faisant aucune distinction, n'ont jamais cessé de s'appliquer en principe à toutes les locations quelle que soit la date à laquelle elles aient été contractées. C'est d'ailleurs ce qu'énonçait expressément, à propos de la situation faite aux réfugiés des départements envahies, le rapport qui précédait le décret du 28 décembre 1915 ».

Malgré la phrase relative aux baux contractés depuis la guerre, le député Levasseur a cru nécessaire, quelques jours après, de déposer une proposition de résolution invitant le gouvernement à faire respecter les décrets moratoires par les magistrats qui ont décidé que les décrets ne s'appliquent pas aux baux contractés depuis la mobilisation (1). « Aujourd'hui, conclut M. Wahl (2), les juges de paix reconnaissent que les décrets s'appliquent à ces baux : cela a été d'ailleurs affirmé par le ministre de la Justice (3). »

Enfin, si on se reporte au projet voté par la Chambre en 1916, on remarque que le projet du gouvernement déclarait résilia-
bles, les baux *passés avant 1^{er} août 1914*, ce qui implique qu'il entendait excepter de la loi, les locations contractées depuis l'ouverture des hostilités, pour quelque motif que ce fût. Le projet, dans la pensée du gouvernement, ne concernait donc que les baux conclus avant la guerre. Mais la commission de la Chambre et la Chambre elle-même ont supprimé les mots *passés avant le 1^{er} août 1914* et ont voté le projet ainsi modifié. (4)

(1) Chambre, 7 juillet 1916, *Journal officiel*, Documents parlementaires, p. 1063.

(2) *Revue trimestrielle du droit civil*, année 1916, p. 648.

(3) Voir *supra* l'opinion contraire prêtée au ministre de la Justice, p. 66.

(4) Séance du 9 mars 1916, *Journal officiel* du 10 mars 1916, p. 534.

point paraît l'évidence même et dans un jugement récent du 7 septembre 1917 (1), le juge de paix du IX^e arrondissement de Paris, ne l'a pas mis en doute. « Attendu, dit ce magistrat, que les loyers dans la même maison d'un même locataire doivent s'additionner, pour savoir si le locataire a un loyer supérieur ou inférieur à 600 francs, que le fait d'avoir ses deux ou trois pièces séparées dans la même maison au lieu de les avoir ensemble ne saurait modifier le taux annuel du loyer qui est toujours en somme de 680 francs par an, que M. J.. rentre donc dans la catégorie des locataires de 600 à 1.000 fr. pour lesquels le propriétaire peut prouver qu'ils peuvent payer, etc. » Nous irons même plus loin : ce sont tous les loyers, où qu'ils se trouvent, d'une même personne qui doivent être additionnés, car, si on a fixé un certain chiffre pour le moratorium de plein droit, c'est parce que dans l'esprit du législateur, il laisse supposer que celui qui doit profiter de cet avantage est un individu de ressources modestes, souvent un malheureux ; or, si la même personne est titulaire de différents locaux de 600 francs, il est à supposer que ses moyens d'existence ne sont pas, en temps habituel tout au moins, très limités.

Nous arrivons maintenant à un point assez délicat et dont nous n'avons trouvé aucune application dans la jurisprudence. En comparant les décrets publiés le 1^{er} septembre 1914 et le 17 décembre 1914, on peut se rendre compte que le tableau annexé au décret du 17 décembre 1914 (2), est beaucoup plus

(1) Rapporté dans le journal *La Chambre des propriétaires*, octobre 1917, p. 288.

(2) Nous avons reproduit en note (voir *suprà*, p. 52), le tableau du décret du 30 décembre 1917. Il est semblable à celui du décret du 17 décembre 1914, avec seulement la Meuse en plus.

réduit que celui du décret du 1^{er} septembre 1914. Une question se pose alors : Dans quelle situation seront les locataires ni mobilisés ni patentés ayant loué dans une ville dont le département figurait dans le tableau du décret du 1^{er} septembre 1914, mais ne figurait plus au tableau annexé, au moment de leur location ? Seront-ils assimilés aux autres non patentés n'ayant pas cessé d'habiter la même ville et le même immeuble depuis le commencement des hostilités ou au contraire seront-ils déchus de tout droit au moratorium ?

Pour ne pas compliquer le problème, nous supposons résolu dans le sens de l'affirmative le point de savoir si les baux passés depuis la guerre jouissent du moratorium dans les mêmes conditions que ceux qui l'ont précédée : la question reste donc entière (1).

Pour essayer de découvrir quelle a été l'intention dominante du législateur en modifiant aussi profondément le tableau annexé, comparons les deux décrets de septembre et décembre 1914. Le premier accordait aux locataires ordinaires (nous appellerons ainsi ceux qui ne sont ni mobilisés, ni patentés, ni titulaires d'un loyer dont le chiffre est prévu au décret) une prorogation de trois mois pourvu qu'ils eussent leur résidence dans le tableau annexé et qu'ils fissent une déclaration d'insolvabilité que le propriétaire pouvait contester. Le décret du 17 décembre 1914 exigeait encore la déclaration de la part des locataires ayant habité dans les départements de l'ancien tableau mais ne figurant plus au nouveau tableau. Quant aux locataires habitant les départements du nouveau tableau, il n'exigeait plus d'eux la déclaration d'insolvabilité. Dans l'un et l'autre décret, le propriétaire était admis à contester la

(1) Nous reviendrons plus loin sur cette question. Voir *infra*, p. 64.

déclaration du locataire ; seulement dans le décret de décembre 1914, en ce qui touche les locataires de l'ancien tableau, la preuve était à la charge du preneur pour les termes échus et à celle du bailleur pour les termes à échoir. Voilà toute la différence et elle est assez minime. Est-il donc croyable qu'on ait remanié aussi profondément le tableau annexé au précédent décret pour des questions de déclaration et de preuve à faire ? Nous ne le pensons pas. Pour nous le décret du 17 décembre 1914 a voulu principalement rétablir le droit commun pour les locataires *ordinaires* louant après le 1^{er} janvier 1915 dans les départements ne figurant *plus* au tableau annexé. Supposons en effet qu'une personne non patentée et n'ayant jamais été mobilisée, à l'hôtel ou à l'étranger jusqu'au 1^{er} janvier 1915, ait loué un local à cette époque dans une ville n'étant plus au tableau annexé, après y avoir figuré au début. Elle ne pourra pas dire qu'elle était « admise par les décrets antérieurs à bénéficier des prorogations » puisqu'elle n'était pas locataire à cette époque et n'avait à bénéficier de quoi que ce fût. Elle a loué, par hypothèse, à Evreux. L'Eure n'est plus dans le tableau où tous les locataires sans distinction ont droit à une prorogation. Ne pouvant se réclamer ni de l'ancien tableau, ni du nouveau, à quel titre ce locataire, s'il n'a pas été mobilisé depuis sa location, invoquerait-il les décrets moratoires ?

Nous avons pris pour plus de clarté, l'exemple d'une personne arrivant le 1^{er} janvier 1915 d'un hôtel ou de l'étranger, mais viendrait-elle d'un autre immeuble que le cas nous paraîtrait semblable. En effet, en quittant son ancien local, elle a implicitement renoncé aux décrets moratoires, dont le but est de maintenir le preneur dans les lieux qu'il occupait avant la guerre, sans qu'il puisse être expulsé et sans payer de loyer. Elle n'a pas cherché à continuer l'ancien contrat, elle en a fait

librement un nouveau et en connaissance du nouveau décret et du nouveau tableau: elle savait, dans notre exemple, que l'Eure ne figurait plus au tableau annexé: elle n'a donc plus droit au moratorium, même avec déclaration d'insolvabilité. Elle doit se trouver dans le même cas que les habitants des départements, qui n'ont jamais figuré dans aucun tableau et sont, par conséquent, toujours restés dans le droit commun.

Nous venons d'examiner les décrets dans « l'espace », étudions-les maintenant dans « le temps ». S'appliquent-ils à toutes les locations indistinctement, quelle que soit l'époque où elles ont commencé, ou seulement aux accords conclus avant la guerre? La question est très controversée, bien que raisonnablement elle ne devrait pas l'être. Le simple bon sens, la plus élémentaire équité ne permettent pas d'envisager une situation de faveur au profit de personnes qui n'ont pas l'excuse d'avoir été surprises par la guerre, dans leur situation, leurs biens ou leurs affaires; qui ont contracté plusieurs mois après la mobilisation, en pleine connaissance de cause, sachant sur quelles ressources elles pouvaient compter et entièrement libres de ne pas le faire. La bonne foi des propriétaires a été surprise; la plupart d'entre eux ont loué, persuadé que les locations nouvelles ne relevaient pas des décrets moratoires. « Nul n'est censé ignorer la loi », mais est-ce ignorer la loi que de supposer qu'elle ne s'appliquera pas à ceux pour qui elle n'est pas faite en principe? Les moratoria manquent de clarté. Comme l'a dit fort justement M. Azéma (1), « leur multiplicité, leur rédaction quelque peu obscure, en certains points, ont amené une assez grande diversité d'interprétation et cela d'autant plus facilement, qu'ils se superposent et

(1) AZÉMA et GUINARD, *Le moratorium des loyers*, Paris 1916.

Cependant, en ce moment même (1) où se discute pour la troisième fois au Parlement la loi sur les loyers, la Chambre vient de se déjuger. Elle a adopté, sans discussion, le nouvel article 28 ainsi conçu : « Demeurent valables les conventions et les transactions librement conclues par le bailleur et le preneur depuis le 4 août 1914. »

Il est difficile de tirer une conclusion précise de ce qui vient d'être exposé, sinon que Gouvernement et Parlement ne savent pas bien eux-mêmes dans quel sens ils doivent s'arrêter.

De tout ce qui précède, il résulte une chose certaine, c'est que les propriétaires ont bien peu d'occasions d'échapper au moratorium. Cependant il leur arrive de bénéficier, tantôt d'une renonciation expresse, tantôt d'une renonciation tacite, celle-ci quelquefois volontaire, mais le plus souvent provenant soit d'un défaut de déclaration, quand elle est exigée, soit de diverses circonstances.

Nous avons déjà vu à propos des poursuites contre un mobilisé, que le moratorium pouvait faire l'objet d'une renonciation tacite (2). La renonciation est tacite, s'il y a un acte ou un ensemble de faits impliquant chez leur auteur l'intention non équivoque de ne pas invoquer l'exception. La jurisprudence se forme avec raison en ce sens que, le bénéfice des moratoria étant établi dans un intérêt privé, il est susceptible de renonciation (voir pour le moratorium des loyers. Nancy 22 juin 1916. *Sirey* 1916, II, 60). La Cour de Nancy s'est contentée de déclarer dans son jugement, qu'il n'y avait pas lieu d'appliquer le moratorium, le débiteur étant supposé y avoir renoncé, puisqu'il n'avait pas excipé de la paralysie de ses affaires.

(1) Séance du 15 février 1918, *Journal officiel* du 16 février 1918.

(2) Voir *suprà*, p. 42.

Nous venons de dire que les décrets moratoires n'étaient pas d'ordre public, et qu'on pouvait y renoncer. Les juges sont donc fondés à croire qu'il y a eu renonciation tacite du preneur, s'il n'a pas invoqué *in limine litis* l'exception résultant en sa faveur des décrets moratoires. Le locataire assigné par le propriétaire en payement des loyers dus, sera donc présumé avoir renoncé au bénéfice des décrets, s'il ne se réclame pas en temps utile de la prorogation édictée par les décrets et ne se soumet pas à la procédure préliminaire en justice de paix, contenue dans les moratoria. L'exception tirée du moratorium n'étant, en réalité, qu'un obstacle temporaire à l'action du bailleur et, par conséquent, aboutissant à un délai (comme l'indique le titre même des décrets, tous qualifiés de relatifs « à la prorogation des délais en matière de loyers »), il y a lieu de l'assimiler aux exceptions dilatoires, qui, d'après l'article 186 du Code de procédure civile, doivent être proposées avant toutes défenses au fond. Voir en ce sens un jugement du Tribunal civil de la Seine, 6^e chambre, du 13 mai 1916 (*Gazette des Tribunaux*, année, 1916. 2^e Partie.)

D'un jugement de la Cour d'appel de Paris (audience du 25 octobre 1915. *Gazette des Tribunaux*, année 1915, 2^e Partie) il résulte que le propriétaire n'a pas besoin de l'autorisation préalable du Tribunal civil pour que les poursuites intentées contre son locataire soient régulières. Les contestations entre propriétaires et locataires, quelle que soit la forme affectée par le bail, ayant fait l'objet d'une réglementation particulière qui se suffit à elle-même, restent en dehors des prévisions du décret du 10 août 1914. Le juge des référés ne peut pas, en accordant des délais à un locataire, suspendre les effets d'un bail authentique qui renferme très nettement la clause de résiliation de plein droit en cas de non-payement. Les pour-

suites intentées par le bailleur contre le preneur n'auraient peut-être pas été admises par la Cour, si le locataire, avant de recevoir la signification du commandement et du procès-verbal de saisie, avait obtenu des délais du juge de paix. Il est probable que ces délais n'avaient pas été ou demandés ou obtenus, car il n'en est pas question dans le jugement. On a soutenu à propos de cette décision de la Cour de Paris que, même en laissant de côté la question des délais, l'autorisation du président du Tribunal était nécessaire pour l'exécution du bail, bien qu'il fût authentique, et que rien ne dispensait le propriétaire de la demander. La Cour de Paris en a jugé autrement. (A rapprocher : audience des référés du Tribunal de la Seine, 2 mai 1917. *La Chambre des propriétaires*, mai 1917, page 149.)

Dans le même sens, on peut citer un jugement du Tribunal civil de la Seine (audience du 27 octobre 1915. *Gazette des Tribunaux*, année 1915, 2^e partie). Dans l'espèce, le bailleur avait eu soin de demander au juge de paix la permission de citer son débiteur ; mais celui-ci prétendait que la procédure des poursuites était nulle, pour n'avoir pas été précédée en temps utile de l'autorisation du président du Tribunal civil. Le Tribunal de la Seine a déclaré que les objections de forme opposées par le défendeur n'étaient pas fondées, d'autant plus que le demandeur (le propriétaire) n'avait introduit son action qu'après avoir obtenu le permis de citer qui le dispensait de présenter une requête à fin d'ordonnance ; et, à supposer, ajoute le jugement, que cette procédure soit prescrite pour une demande en paiement de loyers. En outre, le locataire n'avait fait de déclaration d'insolvabilité, ni devant la justice de paix, ni devant le Tribunal civil.

Dans le même ordre d'idées, un jugement du Tribunal civil

de Lyon (audience du 6 mai 1917. *La Chambre des Propriétaires*, juin 1917, p. 173) déclare qu'un locataire ne jouissant pas de plein droit de la prorogation des loyers et qui entend se prévaloir du régime moratoire doit remplir les formalités de procédure instituées par les décrets sur la matière; qu'il est déchu de la faculté de les effectuer s'il ne l'a fait dans les délais compétents. Cette décision, très fortement motivée, va directement à l'encontre d'un arrêt rendu par la Cour de Paris, le 20 mars 1916, et qui nous paraît des plus critiquables. Comme le remarque l'auteur d'une note insérée sous le sommaire du jugement de Lyon dans le *Journal des Conservateurs des Hypothèques*, les magistrats qui ont rendu la sentence du 6 mai 1917, ont voulu « devant certains abus manifestes du régime moratoire, se rapprocher du droit commun et ainsi ramener, dans la mesure du possible, la vie juridique vers ses règles normales ». [Cf. dans le même sens encore : Justice de paix du IX^e arr. de Paris, audience du 21 mai 1917. Justice de paix du XVIII^e arr. de Paris, audience du 15 décembre 1916, et enfin, Justice de paix du IX^e arr. de Paris (renonciation expresse au moratorium obligeant le preneur à rester dans le droit commun), audience du 25 avril 1917].

Alarmés par les différents jugements qui se permettaient de donner raison aux propriétaires quand le droit était pour eux, deux députés socialistes (1), Levasseur et Aubriot, ont voulu intervenir et dicter aux magistrats leur conduite. Par une proposition de résolution, ils ont prié le gouvernement « de faire connaître aux magistrats que dans les départements où existent les moratoires, la procédure prescrite par le décret du 1^{er} septembre 1914 doit être suivie ». Il faut entendre « ne doit

(1) Séance de la Chambre du 12 octobre 1916. *Journal officiel*, Doc. parl., p. 1504.

pas être suivie » car, précisément ce que veulent les deux députés, c'est que le propriétaire soit obligé, dans tous les cas, de citer devant le juge de paix son locataire, alors même que celui-ci devant faire une déclaration pour bénéficier du moratoire ne l'aurait pas faite. Par conséquent, observation stricte des lois et décrets quand les propriétaires doivent en être victimes, application fantaisiste des règlements quand le bon plaisir des locataires l'exige, telle est la doctrine socialiste : le jour où le groupe de MM. Levasseur et Aubriot aura la majorité au Parlement, il faudra une dose peu commune de bonne volonté, voire même de naïveté, pour établir des contrats ! En dépit des affirmations de MM. Levasseur et Aubriot rien ne saurait empêcher le bailleur de poursuivre son locataire qui a omis de faire sa déclaration d'insolvabilité : « Dans les cas, dit la *Revue de droit civil*, où les décrets subordonnent formellement le moratoire à une déclaration, le défaut de déclaration écarte le moratoire et par conséquent justifie la citation en payement. Sans doute, le locataire peut se faire relever par le juge de paix de la déchéance qu'il a encourue par défaut de déclaration ; mais les textes en décidant ainsi, lui permettent simplement de faire suspendre l'instance engagée contre lui en payement pour avoir le loisir de demander au juge de paix de le relever. C'est dans ce sens que les Tribunaux ont interprété les décrets (1). » Naturellement, le locataire qui n'a pas fait de déclaration n'est pas, pour cela, irrévocablement déchu du droit de solliciter une prorogation, mais il faut alors qu'il se place sous l'empire du droit commun et invoque en sa faveur le bénéfice de l'article 1244 du Code civil.

(1) *Revue trimestrielle de droit civil*, année 1916, p. 649.

Nous avons vu quels étaient les différents aspects du moratorium des loyers, tant personnels que réels. Il est certain que parmi les exceptions que son bénéficiaire peut invoquer, il y en a qui tiennent non à la qualité du locataire, mais au quantum du loyer et au lieu où se trouve situé l'immeuble. A ces éléments purement réels, vient se mêler quelquefois un élément personnel, quand malgré le chiffre du loyer, on permet au bailleur d'intervenir si le preneur employé ou fonctionnaire touche annuellement un certain minimum de traitement. Enfin certaines exceptions sont, nous l'avons vu, strictement personnelles. En présence de cette diversité de situations, quelle sera la position de la caution?

Pour répondre à cette question, il faut commencer par faire une distinction entre la caution *ordinaire* et la caution *solidaire* et se demander en même temps si le moratorium confère au débiteur un terme de *droit* ou un terme de *grâce*.

Prenons d'abord la caution *ordinaire* et supposons établi que le moratorium est un terme de *droit*. En ce cas, pas de difficultés; la dette n'est pas échue; le moratoire profitera à la caution qui ne peut pas être tenue plus lourdement que le débiteur principal.

Mais si le moratorium est un terme de *grâce*, il n'empêche pas la dette d'être échue. Ne pouvant s'adresser au débiteur principal qui lui opposera l'exception résultant pour lui des décrets moratoires, le créancier s'adressera à la caution. Or, d'après l'article 2036 du Code civil, la caution ne peut opposer les exceptions qui sont purement personnelles au débiteur; elle ne peut opposer que celles qui sont inhérentes à la dette. Donc, toutes les fois qu'il s'agira d'une exception personnelle au locataire (mobilisé, patenté, etc.), la caution n'en profitera pas. A notre avis, ainsi que nous le développons plus loin,

elle devrait profiter des exceptions qui tiennent à la *nature* du loyer.

D'autre part, d'après l'article 2021 du Code civil, la caution ne peut être obligée à payer, qu'à défaut du débiteur principal qui doit d'abord être discuté dans ses biens. Admettons que l'exception de mobilisation paralysant le créancier, celui-ci puisse dans ce cas s'adresser à la caution, malgré que celle-ci ne puisse pas discuter les biens du débiteur principal. Mais si le locataire rentre dans les dispositions des articles 2 et 3 du décret du 30 décembre 1917, son insolvabilité peut être discutée. Tant que le bailleur n'a pas contesté cette incapacité de payer, la caution ne saurait être inquiétée. Mais s'il l'a contestée devant le juge de paix, de deux choses l'une : ou l'insolvabilité du preneur n'aura pas été admise par le magistrat ; le bailleur n'aura alors qu'à le poursuivre et ne pourra s'adresser à la caution que si la vente des biens du preneur ne l'a pas indemnisé — ou au contraire, l'insolvabilité du preneur aura été reconnue. Dans ce cas, bien que les biens du débiteur n'aient pas été discutés, il semble que le créancier pourra agir contre la caution si elle-même ne peut pas opposer la même exception que le locataire (voir à la fin de ce chapitre) ; en effet, il y a analogie avec le cas où le créancier est porteur de plusieurs jugements de condamnation rendus contre le débiteur principal, dont un procès-verbal de carence constate l'insolvabilité (Cassation, 21 décembre 1897, Dalloz, *Recueil périodique*, 1898, t. 1, p. 262), cas où les juges autorisent le recours.

Si le débiteur principal est un locataire contre lequel le bailleur n'est pas autorisé à faire la preuve de sa solvabilité, celui-ci ne peut pas le discuter ; la caution pourra donc être obligée de payer par provision, comme lorsqu'elle garantit un mobilisé,

si on n'admet pas que l'exception tirée de la valeur du loyer (au-dessous de 600 francs à Paris, dans la Seine, etc.), est une exception « inhérente à la dette ».

Supposons maintenant qu'il s'agisse d'une caution solidaire ou d'un codébiteur solidaire (1). On décide généralement qu'ils ne profitent pas du moratoire, sans établir de distinction selon les cas qui peuvent se présenter. Le codébiteur ou la caution solidaire, dit-on, sont tenus de la même façon que les débiteurs jouissant du moratoire ; ils ne peuvent pas opposer cette exception, ils sont donc tenus de payer la dette.

Notre doctrine semblera, peut-être, un peu osée, mais nous estimons cependant qu'il serait juste, ici encore, de faire d'abord une distinction entre le terme de *droit* et le terme de *grâce*, et ensuite, entre les exceptions *personnelles* et les exceptions qui résultent de la *nature* de l'obligation.

Si le moratorium est un terme de *droit*, la dette n'est pas échue. Il semble qu'elle ne devrait l'être pour personne, pas plus pour la caution solidaire que pour le débiteur principal, la caution ne devant pas être tenue de payer dans un temps plus court que celui assigné au débiteur principal, car il ne s'agit pas là de codébiteurs solidaires obligés différemment et à des termes différents selon l'article 1201 du Code civil. *le créancier n'étant pas intervenu pour accorder plusieurs échéances*. Il s'agit d'un terme retardé par un acte gouvernemental, que doit subir le créancier. Il y a analogie avec les échéances d'effets de commerce prorogés, en temps de paix, en raison de fêtes exceptionnelles et dont la prorogation profite

(1) La caution solidaire est assimilable au codébiteur solidaire. La distinction n'a d'intérêt qu'en ce qui concerne les rapports des codébiteurs solidaires entre eux selon les articles 1213 et 1214 du Code civil, et les rapports de la caution avec le débiteur.

également à tous les codébiteurs solidaires, c'est-à-dire, à tous les endosseurs. En somme de même que l'échéance des traites est reculée par une loi de plusieurs jours, de même l'échéance loyer passe d'une date à une autre. On ne conçoit pas, s'il s'agit d'un terme de droit, qu'un même loyer puisse à la fois être et n'être pas échu. S'il est échu, pour certains et pas pour d'autres, nous ne sommes plus alors en présence d'un terme de *droit*, mais d'un terme de *grâce*.

Si le moratoire est un terme de grâce, tel que les juges en accordent aux débiteurs malheureux, la créance est échue et la caution solidaire poursuivie par le créancier ne peut se défendre qu'en lui opposant les exceptions qui résultent de la *nature de l'obligation*, celles qui lui sont personnelles et celles qui sont communes à tous les codébiteurs (art. 1208). Mais elle ne peut opposer les exceptions qui sont *purement personnelles* à quelques-uns des autres codébiteurs (*ibid.*). Quelles sont ces exceptions? Les exceptions *purement personnelles*, sont celles qui ne peuvent être invoquées que par le codébiteur en la personne duquel elles ont pris naissance et ne profitent qu'à lui par opposition aux exceptions dites *simplement personnelles* qui, si elles ne peuvent être invoquées pour le tout que par le débiteur en la personne duquel elles ont pris naissance, profitent du moins à ses codébiteurs et peuvent être invoquées par ceux-ci dans la mesure de sa portion (elles se manifestent au cas de remise de dette consentie à un des codébiteurs ou de confusion dans la personne de l'un d'eux) (1).

La jurisprudence, sans paraître s'arrêter en notre ma-

(1) Voir sur cette distinction : PLANIOL, *Traité élémentaire de droit civil*, 6^e édition, 1912, p. 242; BAUDRY-LACANTINERIE et BARDE, t. II, n° 1242; HUC, t. VII, n° 322; DEMOLOMBE, t. XXVI, n° 384, etc.

tière (1) à la distinction du terme de droit et du terme de grâce, a reconnu que l'exception de mobilisation était une exception *purement personnelle* dont la caution solidaire ne pouvait pas se prévaloir. Voir en ce sens un jugement du Tribunal de la Seine, du 9 novembre 1915 (*Gazette des Tribunaux*, année 1915, 2^e Partie, p. 383) qui déclare que « la caution solidaire, qui, renonçant au bénéfice de discussion et de division, s'est engagée, aux termes d'un bail authentique à rester garante des loyers, dans tous les cas où l'occupant des lieux loués ne pourrait les acquitter, doit être condamnée au paiement des loyers échus, au lieu et place du locataire mobilisé; qu'en effet, ce débiteur solidaire, non mobilisé, qui ne peut opposer que les exceptions qui lui sont personnelles, ne saurait valablement invoquer les dispositions législatives établissant le moratorium et demander à bénéficier du sursis ou du délai accordé aux mobilisés à raison de leur situation personnelle, car ces dispositions constituent des mesures exceptionnelles qu'il convient d'appliquer strictement, sans en étendre la portée ». Ont jugé de même : Tribunal civil de la Seine, 13 mars 1916 (*Gaz. des Trib.*, année 1916, 2^e Partie, p. 386). Tribunal civil de la Seine, 31 juillet 1916 (*Gaz. des Trib.*, année 1916, 2^e Partie). Tribunal civil de la Seine, 8 mars 1916 (*Gaz. des Trib.*, année 1916, 2^e Partie, p. 472). Tribunal de Toulouse, 13 décembre 1915 (*Gaz. des Trib.*, 1916, 2^e Partie, p. 221) et Tribunal de Narbonne, 23 février 1915 (*Gaz. des Trib.*, 1914, 2^e semestre, 2. 166.)

M. Demogue fait observer dans la *Revue trimestrielle de droit civil* (2) « que la solution donnée pour la caution soli-

(1) La question ne semble avoir été discutée que pour les intérêts des dettes moratoriées.

(2) *Revue trimestrielle*, etc., année 1916, p. 537.

daire est impliquée par ce qui a été jugé qu'un locataire obtenant des réductions de loyers à la suite d'une guerre, l'exception lui étant purement personnelle, la caution solidaire n'en profitait pas » (Tribunal de la Seine, 31 août 1871, *D.* 72.3.70). Nous croyons que ce rapprochement ne s'impose pas et que le Tribunal de la Seine a mal jugé. En effet, la remise de dette (et qu'est-ce qu'une diminution ou une exonération de loyers, sinon une remise de dette ?) rentre dans les exceptions dites *simplement personnelles* qui peuvent être invoquées par tous les codébiteurs (1) dans la limite de la portion de celui qui en a bénéficié ; le Tribunal de la Seine n'aurait donc pas dû laisser à la charge de la caution la réduction entière de loyers obtenue par le débiteur principal, mais seulement le montant de la réduction diminuée de la part du débiteur principal.

Reste un dernier point à examiner, qui donne quelque intérêt à notre distinction des caractères personnels et des caractères réels du moratorium. La caution solidaire doit-elle être tenue, à la place du débiteur principal, quand il s'agit de loyers qui, soit par leur *quantum*, soit par leur *situation*, bénéficient du moratoire ? On ne peut pas dire ici que l'exception opposée par le preneur est une exception *purement personnelle*, qui tient à sa qualité : c'est à la chose (*res*) qu'elle est attachée. C'est au local qu'est fixé en quelque sorte le moratoire qui n'a pas à connaître de la personnalité de l'occupant. Ne peut-on pas dire alors qu'il s'agit là d'une exception résultant de la *nature de l'obligation* dont devra profiter aussi la caution solidaire ? Nous serions disposés à le croire.

Ce n'est là qu'une application de la distinction que nous avons faite des deux aspects du moratoire, mais nous pensons

(1) Voir *suprà*, p. 77.

qu'il peut s'en trouver beaucoup d'autres et qu'il serait juste de s'en inspirer avant de faire intervenir la caution.

.
Il est de toute évidence que les décrets moratoires en matière de loyers ne s'appliquent qu'aux locaux d'habitation et aux locaux commerciaux. Ils ne concernent pas les villas d'agrément, jardins, tennis, emplacements muraux pour la publicité. Voir en ce sens : Tribunal de la Seine. Février 1917 *Gazette des tribunaux*, 1917. 2^e Partie, p. 121).

Enfin rappelons avant de terminer ce chapitre qu'en vertu de l'article 10 du décret du 30 décembre 1917, qui n'a fait sur ce point que reproduire les précédents, sont seuls admis à bénéficier des moratoires les ressortissants des pays alliés et neutres, les Alsaciens-Lorrains, les Polonais et les Tchèques, sujets des empires d'Allemagne et d'Autriche-Hongrie qui ont obtenu un permis de séjour en France. Voir comme applications de ce principe : Tribunal civil de la Seine, 24 novembre 1915 (*Gaz. des Trib.*, année 1915, 2^e Partie, page 325) Tribunal civil de Nice, 19 juillet 1915 (*Gaz. des Trib.* 1915, 2^e Partie, p. 323). Justice de paix de Paris, IX^e arrond., 25 octobre 1915 (*Gaz. des Trib.*, 2^e Partie, p. 403.).

CHAPITRE II

Exonérations, réductions et résiliations.

La propriété immobilière en France, depuis l'ouverture des hostilités, n'a pas été affectée uniquement par les moratoires : un grand nombre d'exonérations ou de réductions de loyers ont été demandées par les locataires, en compensation du préjudice subi par eux dans leur jouissance, du fait de la guerre.

La guerre n'est pas, en elle-même, un cas de force majeure produisant obligatoirement la résiliation des contrats ou la remise des obligations : elle peut le devenir, c'est une question de fait, non de droit (1). Elle figure au nombre des calamités qui bouleversent les sociétés, comme les grands fléaux cosmiques, les tremblements de terre, les éruptions volcaniques, les inondations, mais à l'inverse de ceux-ci, si généralement elle apporte la ruine, elle peut aussi pour certaines collectivités, tout au moins pour certaines individualités, être une source de richesses. Les victoires de la République romaine lui procuraient des trésors, de l'or, des armes, des esclaves ; elles lui permettaient de doter ses légions de terres fertiles, d'augmenter ses débouchés commerciaux. Dans des temps plus modernes, la guerre de 1870 a enrichi l'Allemagne, non seulement par l'indemnité de 5 milliards qui l'a dispensée de frapper ses nationaux d'un impôt spécial pour payer les frais de la cam-

(1) Rapprocher un jugement du Tribunal civil de la Seine, 3 juillet 1915 (*Gaz. des Trib.*, 1915, 2^e Partie, p. 110). « Attendu, en droit, que l'état de guerre, etc... »

pagne, mais aussi par les avantages économiques qu'elle en a retirés et la prospérité que son commerce a acquise du fait de sa force militaire rendue éclatante par sa victoire. Une nation avide de richesses peut dicter ses traités de commerce quand elle place son épée sur la table autour de laquelle sont rangés les diplomates. Poser en principe que la guerre doit en elle-même constituer la force majeure ou le cas fortuit, dont parle l'article 1148 du Code civil, ce n'est pas tenir compte de la vérité historique ; ou plutôt, c'est faire table rase du nombre infini et de la diversité d'espèces, tant objectives que subjectives, auxquelles elle ouvre le champ. L'attention qu'il faut accorder à la relativité des faits, n'est pas en opposition avec le caractère absolu de certains principes. C'est dans la critique journalière des événements que l'on se rend le mieux compte qu'il ne faut pas se hâter de créer des axiomes, sous peine de s'exposer fréquemment à des démentis ou à des injustices. Il y a certains principes que la conscience et la raison de plusieurs siècles de civilisation ont rendu intangibles et que toute nation civilisée ne peut pas répudier, mais bien plus nombreuses sont les contingences, dont les bases scientifiques ou expérimentales sont incertaines et variables, et subissent facilement l'influence d'une époque ou seulement d'un groupement humain, social ou politique. Il ne faut donc pas se hâter d'ériger en dogme, comme nous en avons quotidiennement le spectacle dans les discussions parlementaires, des aphorismes, souvent plus séduisants que vrais, et qui doivent avant d'être codifiés subir l'épreuve de la critique et du temps.

L'argument de la force majeure est, le plus souvent, la négation de tout effort individuel. Dans un pays si riche en ressources, tel que le nôtre, où la volonté et l'ingéniosité ne manquent pas, peu de difficultés sont insurmontables. La culture

du moi et de l'initiative personnelle ne doivent pas s'effacer devant la théorie du moindre effort. Le fait du prince, la force majeure, autant de formules dépressives qui permettent de ne pas réagir contre les faits du monde extérieur, de subir les événements au lieu de les diriger. L'altruisme raisonné est à la base de toute société moderne consciente de la valeur et de l'égalité des hommes, mais le concept de l'aide effective qu'il faut apporter aux faibles pour empêcher qu'ils ne soient opprimés par un individualisme trop égotiste, ne doit pas se fondre dans la doctrine de l'étatisme. Moins l'Etat législateur ou juge interviendra dans les rapports entre citoyens, autrement que pour sanctionner par sa force les échanges de volontés librement consentis, mieux ceux-ci seront armés contre le sort et sauront trouver les solutions qui conviennent aux événements les plus compliqués ; ce n'est pas le rôle de la puissance publique de fournir à l'une des parties les moyens de faillir à ses engagements. La solidité d'un édifice exige qu'on n'en sape pas les bases ; ce serait le ruiner que d'en retirer les pièces maîtresses sous prétexte d'en vérifier la construction. L'Etat, parlement, ministre ou juge, en cherchant d'autres motifs que ceux que le droit pur impose pour résoudre ou modifier les contrats créés par des volontés libres, et en les étendant arbitrairement, ébranle les assises de la société qui repose avant tout sur un agrégat de volontés individuelles librement échangées. « Le souverain, a dit Rousseau, n'étant formé que des particuliers qui le composent, n'a, ni ne peut avoir d'intérêt contraire au leur (1)... » Et plus loin il ajoute (2) : « On voit par là que le pouvoir souverain, tout absolu, tout sacré, tout inviolable qu'il

(1) ROUSSEAU, *Contrat social*, livre I, chapitre VII.

(2) *Ibid.*, livre II, chapitre IV.

est, ne passe ni ne peut passer les bornes des conventions générales, et que tout homme peut disposer pleinement de ce qui lui a été laissé de ses biens et de sa liberté par ces conventions; de sorte que le *souverain n'est jamais en droit de charger un sujet plus qu'un autre*, parce qu'alors, l'affaire devenant particulière, son pouvoir n'est plus compétent. »

Le vieux *Fatum* des anciens ne doit plus être qu'un souvenir, et il est plus vrai que jamais de dire avec Bossuet que le hasard n'est qu'un mot dont nous couvrons notre ignorance. Il y a bien peu d'événements actuellement que nous puissions attribuer au hasard, alias au cas fortuit, par conséquent bien peu que nous n'ayons pu prévoir en contractant et auxquels nous ne soyons pas supposés nous être soumis à l'avance. Le sort ne doit plus nous surprendre, mais c'est en nous-mêmes que nous devons trouver des ressources nécessaires pour le corriger et nous le rendre favorable. A toujours demander au dehors l'aide que nous ne devrions trouver qu'en nous-mêmes, nous brisons le ressort d'énergie qui a fait de nous des hommes libres ; nous rabaissons notre personnalité. L'individu avoue son impuissance quand il cherche ailleurs qu'en sa propre activité la solution des problèmes dont il a lui-même posé l'équation.

Si nous examinons les événements actuels, nous verrons qu'il est difficile de s'inscrire en faux contre notre théorie et combien la force majeure et le cas fortuit sont, en général, à situation égale, beaucoup plus subjectifs qu'objectifs. Où commence la *nature insurmontable* de l'obstacle (1)? Très vite si le débiteur sent qu'il ne sera pas inquiété, très tard s'il a intérêt à lutter contre cet obstacle. Prévenez les débiteurs d'effets

(1) Voir PLANIOL, *op. cit.*, t. II, p. 83 et la note.

moratoriés qu'ils auront à payer un intérêt de retard et qu'ils ne devront pas compter sur des exonérations futures, la plupart trouveront le moyen d'en effectuer le paiement : la force majeure aura disparu ; faites espérer au contraire à toute une catégorie de locataires qu'elle obtiendra probablement plus tard des réductions de loyers et les déclarations d'insolvabilité afflueront chez le magistrat : la force majeure aura reparu. Le mobilisé ne doit pas être poursuivi, tant pis pour les créanciers ; il faut que le combattant ait sa pleine liberté d'esprit ; c'est la guerre, force majeure ; mais le soldat au front peut continuer à gérer sa maison, à faire des affaires, à correspondre avec ses clients ; ces préoccupations-là, qui l'absorberont peut-être beaucoup plus qu'une vague poursuite judiciaire dont il connaît les lenteurs habituelles, lui sont permises ; il n'y a plus force majeure quand il s'agit de faire des bénéfices !

La question de la *force majeure* domine toute la matière des réductions et des exonérations. Selon qu'on l'entend d'une façon plus ou moins large, suivant qu'on l'admet plus ou moins facilement, on donne au débiteur le moyen de se dérober ou au contraire, on l'oblige à s'exécuter. De même si on s'applique à interpréter les textes du Code *stricto sensu*, on repousse comme mal fondées la plupart des demandes en réductions et exonérations ; tandis qu'au contraire, si on cherche à en étendre l'application, on est conduit à admettre la légitimité de ces faveurs. Or, quand la loi est précise, ce n'est pas l'effet du hasard ; c'est parce que le législateur a estimé que sur tel ou tel point, il ne fallait pas aller plus loin et qu'il ne convenait pas de laisser au juge la faculté d'appréciation ; c'est donc aller aussi bien contre l'esprit que contre la lettre, que de procéder par analogie, et faire des assimilations dont on prête gratuitement l'intention au législateur qui n'est plus

là pour défendre et commenter son œuvre dans le véritable et unique sens qu'il a entendu lui donner (1).

Rappelons à ce propos les paroles de l'immortel auteur de l'*Esprit des lois* : « Dans les Etats despotiques, écrivait Montesquieu (2), il y a près de deux siècles, il n'y a point de lois : le juge est lui-même sa règle. Dans les Etats monarchiques, il y a une loi ; et là où elle est précise, le juge la suit ; là où elle ne l'est pas, il en cherche l'esprit. Dans le gouvernement républicain, il est de la nature de la constitution que les juges suivent la lettre de la loi. Il n'y a point de citoyen contre qui on puisse interpréter une loi, quand il s'agit de ses biens, de son honneur ou de sa vie. »

Ces principes posés, examinons maintenant quels sont les articles du Code civil qui ouvrent la voie à l'exonération ou à la réduction, et dans quels cas, suivant les auteurs et la jurisprudence, ils sont ou ne sont pas applicables.

L'article 1719, le premier qui concerne cette matière, est ainsi conçu : « Le bailleur est obligé, par la nature du contrat,

(1) On nous objectera peut-être que nous avons dit le contraire au cours de cette étude (voir *suprà*, p. 45). Cette critique ne serait pas juste : d'abord, nous avons eu surtout en vue les décrets qui sont l'œuvre d'un seul homme et non de deux Chambres et ne sont exposés à aucune critique ni discussion avant d'être rendus ; ensuite, nous avons dit qu'il était admissible en principe, au point de vue purement moral, sinon en droit, que les juges s'abstiennent d'appliquer des lois injustes. Or, on ne peut pas reprocher au Code civil d'être, dans aucune de ses parties, une loi injuste. Il a été longuement discuté avant d'être publié, il s'est inspiré du meilleur du droit romain, il n'est pas l'œuvre d'un parti et aucune préoccupation électorale n'a présidé à sa rédaction. C'est un monument unique qui survivra à toutes les tourmentes révolutionnaires et que depuis plus d'un siècle les peuples du monde entier nous ont emprunté. C'est là la preuve la plus indiscutable que ce n'est ni une loi politique, ni une loi de flatterie et de circonstance, mais, comme le disait Larombière, la simple confirmation d'une loi morale universelle et préexistante.

(2) MONTESQUIEU, *Esprit des lois* (1748) Livre VI, chapitre III.

et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : 1° de délivrer au preneur la chose louée; 2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour laquelle elle a été louée; 3° *d'en faire jouir paisiblement le preneur* pendant la durée du bail. » Il faut en rapprocher immédiatement l'article 1725 qui limite cette obligation du bailleur de faire jouir le preneur, à son fait personnel : « Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel. » Enfin, les articles 1722, 1726 et 1727 sont ainsi conçus : « Si pendant la durée du bail, la chose louée est *détruite* en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement » (art. 1722). « Si, au contraire, le locataire ou le fermier *ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds*, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire » (art. 1726). « Si ceux qui ont commis les voies de fait, prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède » (art. 1727).

De la lecture de ces articles il résulte que le Code civil a fait une distinction très nette entre le trouble de droit dont la charge

incombe au bailleur et le trouble de fait apporté par des tiers dont le preneur doit supporter seul les conséquences, quand ces tiers ne prétendent à aucun droit sur la chose. De même si la chose louée est *détruite* par cas fortuit, il n'y a plus de chose louée, donc plus de contrat de location puisque l'objet n'existe plus; mais tant qu'elle existe complètement et en parfait état, que personne ne vient contester le droit de propriété du bailleur et que celui-ci ne fait rien personnellement ou par ses proposés pour entraver la jouissance du preneur, le contrat de location doit être considéré comme subsistant dans son intégralité. Voilà comment se pose la question, elle nous paraît simple et il n'y aurait même pas lieu de la développer, si certains auteurs et Tribunaux ne l'avaient résolue d'une manière qui nous semble contraire à l'esprit et à la lettre du Code civil.

Il faut le reconnaître, la doctrine et la jurisprudence sont en général contraires à la thèse que nous défendons, et si nous n'avions pas la conviction qu'elles consacrent une injustice, il nous serait beaucoup plus facile d'abonder dans leur sens que de les combattre. Il ne faut cependant pas attribuer une valeur exagérée au nombre des auteurs qui ont adopté l'opinion contraire à la nôtre. Il a suffi souvent qu'un civiliste illustre où une grande Cour d'appel aient fixé leur jugement dans un sens, pour que la plupart de ceux qui ont écrit sur le même point de droit dans la suite, ou ont eu à le juger, se soient contentés de reproduire l'avis de leurs devanciers, sans même le critiquer, comme une chose admise qu'on ne discute plus : la preuve de ceci est facile à faire, si on rapproche les différents textes, où presque tous les auteurs ont reproduit les mêmes exemples.

Nous avons dit que la guerre n'était pas *en elle-même* obligatoirement un cas de force majeure. Les décrets moratoires l'ont d'ailleurs jugé ainsi, puisqu'ils n'ont fait que suspendre le

paiement des loyers, sans contester qu'ils fussent dus. Les différents projets de lois sur les loyers l'ont reconnu aussi implicitement car, si la guerre à elle seule était un motif suffisant pour dispenser le preneur de ses obligations, il ne serait pas utile de voter une loi pour lui venir en aide. Si la guerre, dans certains cas, peut donner lieu à une force majeure, « on ne conçoit pas, dit fort justement M. Wahl (1), qu'une force majeure empêche définitivement le paiement d'une somme d'argent; elle peut l'entraver temporairement et alors (sans préjudice des décrets qui ont suspendu l'obligation au paiement, notamment en matière de loyers et de fermages) des délais de grâce seront accordés, mais l'entrave ne saurait être définitive. Donc d'une manière générale, le preneur, pas plus que l'acheteur, ne peut être dispensé de payer son loyer ».

Puisque la guerre, à elle toute seule, ne constitue pas un cas de force majeure générale, annulant définitivement toutes les obligations, ce n'est qu'en la combinant, en quelque sorte, avec les articles 1719, 1721 et 1722, et en donnant à ces articles une *interprétation très large* qu'on est arrivé à reconnaître aux locataires le droit à des réductions ou exonérations de loyers.

« Si pendant la durée du bail, dit l'article 1722, la chose louée est *détruite* en totalité ou en partie par *cas fortuit*, etc. (voir *suprà*). » Si on prenait à la lettre les termes de cet article, comme nous estimons qu'on devrait le faire, il n'y aurait pas lieu à discussions. C'est une question de fait de savoir si une chose est matériellement détruite en totalité ou en partie et peut remplir son office; il suffit de la regarder et c'est le rôle des experts. Quant à déterminer le cas fortuit, ce n'est pas

(1) A. WAHL, *Des exonérations et réductions de loyers par suite d'une force majeure résultant de la guerre*. *Revue trimestrielle de droit civil*, année 1916, p. 6.

difficile non plus, car le départ est facile à faire entre la destruction opérée par le bailleur, le preneur ou des tiers quelconques et celle qui résulte d'un bombardement, d'un ordre du commandement militaire, d'une inondation, d'un tremblement de terre, etc.

Remarquons aussi que lors de la discussion des articles qui a précédé la promulgation du Code civil, l'article 28 de la section II, Des obligations du bailleur, devenu l'article 1722, a été adopté sans discussion (1). C'est donc que pour nos législateurs, le sens qu'ils lui avaient attribué ne faisait pas de doute et devait s'entendre grammaticalement.

Mais depuis, certains auteurs et un grand nombre d'arrêts ont assimilé l'impossibilité de jouissance à une destruction matérielle :

« Un cas fortuit ou de force majeure, écrivent Aubry et Rau (2), qui sans entraîner la perte de la chose louée, en empêcherait d'une manière *absolue* l'usage ou la jouissance, constituerait une cause de résolution ou de suspension du bail, selon que l'obstacle serait perpétuel ou qu'il ne serait que temporaire... La crainte d'un danger que présenterait l'usage de la chose, *pourrait*, selon les circonstances, autoriser une demande en résolution du bail (3). » M. Guillouard (4) est plus précis : « La guerre, dit-il, constitue au premier chef, le cas de force majeure prévu par l'article 1722, et les tristes événements, *excidat illa dies ævo*, dont la France a été le théâtre en 1870-1871 ont fourni trop d'applications de ce principe... » Selon cet auteur, le bailleur est obligé de souffrir la privation

(1) FENET, *Travaux préparatoires du Code civil*, t. XIV, p. 245.

(2) AUBRY et RAU, *Cours de droit civil français*, 4^e édition, t. IV, p. 495.

(3) POTHIER, nos 149 et 320, cité par Aubry et Rau.

(4) GUILLOUARD, *Traité du contrat de louage*, t. I, 3^e édition, p. 420.

ou la diminution de loyers, lorsque les nécessités de la guerre ont obligé le locataire à fuir (à moins qu'il n'ait cédé à des craintes exagérées) ou l'ont contraint à abandonner tout ou partie de la chose par lui louée. M. Guillouard reconnaît que l'article 1722 ne parle que de la destruction totale ou partielle de la chose louée, mais il ajoute qu'il faut « assimiler à la destruction matérielle de la chose l'impossibilité où le locataire se trouverait d'en jouir encore, bien que l'objet loué ne fût pas matériellement détruit. » L'éminent juriste va beaucoup plus loin encore, car il déclare que même si le preneur pouvait encore jouir de l'objet loué, mais plus suivant la destination convenue entre les parties lors du bail, il pourrait demander la résiliation ou la diminution de loyers.

M. Huc (1) assimile, lui aussi, l'impossibilité de jouissance à la destruction de l'immeuble: « Tout événement de force majeure, dit-il, rendant impossible d'une manière définitive la jouissance de la chose louée, *telle qu'elle a été envisagée dans le contrat* (2), entraîne la résolution du bail, quoique la chose louée continue de subsister dans son intégralité matérielle. Il en sera ainsi, par exemple, lorsqu'une maison située le long d'une route, n'a été louée qu'en vue de l'établissement d'un débit de boissons et que cette route a été supprimée par l'administration. »

Sans préciser davantage, Demante et Colmet de Santerre (3) déclarent que s'il y a occupation des lieux loués par un

(1) Huc, *Commentaire théorique et pratique du Code civil*, t. X, p. 395.

(2) Il y a ici une aggravation; il ne s'agit plus seulement d'assimiler à la perte matérielle, l'impossibilité de jouissance mais on en rapproche également l'impossibilité de la part du preneur de jouir selon le but qu'il se proposait en louant. Nous y reviendrons plus loin.

(3) DEMANTE et COLMET DE SANTERRE, *Cours analytique du Code civil*, t. VII, p. 248.

ennemi envahisseur, bombardement, etc., le bailleur ne peut pas en pareil cas exiger le prix du loyer. Enfin pour MM. Colin et Capitant, la chose ne fait pas de doute : il est bien entendu, pour eux, « qu'il peut y avoir perte sans qu'il y ait destruction matérielle; il suffit qu'il y ait impossibilité d'employer la chose à l'usage pour lequel elle a été destinée (1) ».

Le reproche général qu'on peut adresser à tous les auteurs que nous venons de citer, c'est que dérivant de son sens littéral l'article 1722, ils déclarent qu'il doit s'appliquer à la privation de jouissance par cas fortuit, sans appuyer leurs affirmations de raisonnements péremptoirs. Ce n'est pas à celui qui s'en tient au texte à prouver pourquoi il entend ne pas s'en écarter, c'est au contraire à ceux qui en élargissent le sens, à justifier leur procédé. Or, tant qu'on n'aura pas établi que l'intention du législateur était qu'on interprêtât son texte *lato sensu*, il est à présumer que si les rédacteurs du Code civil n'ont parlé que de la destruction, c'est-à-dire, de la perte matérielle, c'est qu'ils n'avaient pas l'intention de décharger le preneur de ses obligations en cas de perte de jouissance seulement, et sans la faute du bailleur, *même par cas fortuit*. Il n'y a pas de raison, en l'absence de texte précis, pour déplacer le fardeau de la force majeure, si force majeure il y a, et le faire retomber sur le bailleur. « La force majeure, dit avec raison M. Wahl (2), retombe sur les personnes qui en souffrent directement, sans qu'elles aient le droit d'en détourner les conséquences sur un cocontractant. Le preneur souffre de la force majeure, c'est-à-dire d'un fait indépendant de la volonté du bailleur; il n'y a aucun motif pour que celui-ci subisse le

(1) COLIN et CAPITANT, *Cours élémentaire de droit civil français*, 1915, t. II, p. 525.

(2) WAHL, *op. cit.*, *Revue trimestrielle*, etc., 1916, p. 11.

contre-coup de cette force majeure au moyen d'une privation de loyers. »

Nous avons dit qu'en l'absence de texte précis, il n'y avait pas lieu de faire retomber le cas fortuit sur le bailleur. MM. Colin et Capitant pensent avoir trouvé ce texte, quand ils déclarent « qu'en cas de fait du prince, c'est-à-dire de force majeure, ce n'est pas l'article 1725 qu'il y a lieu d'appliquer, mais bien l'art. 1721, *texte qui impose la responsabilité de la force majeure au propriétaire* (1) ». Or, voici en quels termes est conçu l'art. 1721 : « Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. » Où est-il question dans ces lignes de la force majeure et comment peut-on voir un vice ou défaut de la chose dans le cas fortuit ou le fait de prince qui empêche le preneur de jouir de l'immeuble qu'il a pris en location ?

Les trois exemples que cite M. Huc à l'appui de la thèse que la privation de jouissance vaut la perte matérielle, en admettant même qu'il y ait eu bien jugé, ne sont pas concluants. Dans l'affaire du débit de boissons, que nous avons relatée ci-dessus (2) (Bruxelles, 8 mars 1884. Pas. 84, II, p. 268), l'administration en supprimant une route qui existait au moment du bail, a modifié la situation matérielle de la propriété. Les accès, comme les servitudes, font corps avec l'immeuble ; on ne peut pas les modifier sans altérer la propriété. Un terrain acheté pour bâtir, qu'une loi grèverait, par hypothèse, après la vente d'une servitude *non ædificandi*, serait complètement modifié

(1) COLIN et CAPITANT, *op. cit.*, t. II, p. 528.

(2) Voir *suprà*, p. 91.

dans sa substance, c'est-à-dire, matériellement (1). Il en est un peu de même dans l'affaire soumise au Tribunal de Bruxelles. Le second cas cité par M. Huc est celui où l'autorité administrative, en vertu de la loi du 15 avril 1850, déclare les lieux loués impropres à l'habitation, en tout ou en partie, déclaration, qui, selon cet auteur, a pour résultat d'en faire perdre la jouissance au locataire (2) (Paris, 23 juin 1885, *Sirey*, 1887, II, 423). Ici encore en déclarant la chose impropre à l'habitation, on déclare que la maison n'est pas une véritable maison puisqu'elle ne peut pas poursuivre le but que se proposent les locaux d'habitation, savoir : y loger des individus sans danger pour leur vie. Elle ne mérite pas plus le nom de maison qu'un souterrain ou une caverne ; n'étant pas une maison, elle ne peut donner lieu au contrat de location, qui devient caduque faute d'objet.

Enfin, voici le troisième exemple cité par M. Huc (3) : « Il en est de même, dit-il, en matière d'expropriation ou de délaissement amiable pour cause d'utilité publique. Les droits dérivant du contrat de bail, disparaissant par l'effet du jugement d'expropriation ou de l'accord intervenu, sont remplacés par une créance d'indemnité contre l'administration qui exproprie. » D'abord, comme le fait remarquer lui-même M. Huc, il y a ici une indemnité représentative de la valeur de l'immeuble, dont les intérêts compensent la valeur des loyers non perçus qu'il ne serait plus juste de percevoir ; ensuite l'administration exproprie en général pour démolir, en tout cas

(1) Ce ne serait pas légal, mais la loi sur les loyers, en discussion à la Chambre et au Sénat, est là pour prouver que ce n'est pas une considération capable d'arrêter nos législateurs.

(2) Huc, *op. cit.*, t. X, p. 396.

(3) Huc, *op. cit.*, t. X, p. 396.

elle soustrait l'immeuble aux transactions particulières, il y a donc bien suppression matérielle de la chose objet du contrat. Il n'y a plus ni propriétaire, ni locataire, donc plus de contrat ni de contractants.

Si on prend la question sous un autre angle, comme le fait fort judicieusement M. Wahl (1), il est certain que le bailleur a promis au preneur la jouissance et qu'il est tenu personnellement de lui assurer cette jouissance [Code civil, art. 1719 (2)], mais si un événement de force majeure l'empêche d'assurer ladite jouissance, il est en droit de s'abriter derrière la règle d'après laquelle la force majeure dispense de l'acquittement des obligations, quand elle constitue un obstacle *absolu* à cet acquittement. Au contraire, l'obligation du preneur qui est de payer le prix, n'est pas matériellement inexécutable et doit, par conséquent, être exécutée malgré la force majeure.

En droit, nous l'avons dit, et nous avons sur ce point la complète adhésion de M. Wahl (3), du moment qu'il n'y a pas destruction, l'article 1722 du Code civil ne s'applique pas et par suite, le preneur n'a droit ni à la résiliation, ni à une diminution de loyers. Il reste donc le droit à la garantie, prévu par les articles 1726 et 1727 du Code civil. Mais ces articles ne prévoient que le trouble de droit, c'est-à-dire, les cas où le preneur est troublé par des tiers qui prétendent avoir des droits sur la chose louée ou par des actions concernant la propriété du fonds. En dehors de cela, les troubles qui peuvent empêcher le locataire de jouir paisiblement des locaux mis à sa disposition par le propriétaire (hormis peut-être ceux qui viennent de l'administration, où certains voudraient voir un trouble de

(1) WAHL, *op. cit.*, p. 11.

(2) Voir *suprà*, p. 86.

(3) WAHL, *op. cit.*, p. 13.

droit) sont des troubles de fait qu'ils proviennent de la guerre ou de toute autre cause. Les articles 1726 et 1727 ne sont donc pas applicables, mais au contraire l'article 1725 qui délie le bailleur de toute garantie dans cette éventualité et ne l'oblige à aucune indemnité. Si on se reporte aux travaux préparatoires du Code civil, on verra que telle était bien la pensée des législateurs. Lors de la discussion de l'article 32, devenu l'article 1725 du Code civil, M. Lacuée (1) fit remarquer qu'il était contradictoire de décharger le bailleur de toute garantie de trouble apportée par des voies de fait à la jouissance du preneur et d'autoriser cependant celui-ci à réclamer une diminution de prix.

Cette observation fut accueillie et l'article fut adopté avec le retranchement de la dernière partie, ainsi conçue : « ... et à demander même, s'il y a lieu, une diminution de prix suivant ce qui est dit à l'article 70 ». Puisque la loi n'attache pas l'obligation de garantie au trouble de fait visé par l'article 1725, qui est bien une privation de jouissance, pourquoi l'attacherait-elle aux pertes de jouissance provenant d'autres causes, le fait du bailleur étant excepté ? Logiquement, ce n'est pas admissible.

M. Guillaouard, qui, ainsi que nous l'avons vu (2), a soutenu une thèse opposée à la nôtre, se trouve nous fournir un argument. Recherchant pourquoi le bailleur n'est pas responsable des troubles de fait, et après avoir énoncé que ce n'est pas parce qu'il n'a pu les empêcher, attendu qu'il est responsable des cas fortuits qui altèrent la chose louée et des actes de l'administration qui en diminuent la valeur qu'il ne peut pas

(1) FENET, *Travaux préparatoires du Code civil*, t. XIV, p. 245.

(2) Voir *suprà*, p. 90.

empêcher davantage, il ajoute : « La véritable raison nous est donnée dans l'exposé des motifs du tribun Mouricault : « C'est « le preneur seul que les tiers attaquent, c'est à sa jouissance « personnelle qu'ils attentent ; c'est à lui seul à les faire répri- « mer. » Le caractère particulier, en effet, de ces troubles de fait, c'est qu'ils ne sont pas dirigés contre la chose, mais bien plutôt contre la jouissance de cette chose, jouissance qui appartient au preneur : elle est à lui, qu'il la défende, de même qu'il doit défendre seul son mobilier, ou les animaux qu'il a amenés sur la ferme, contre les entreprises des tiers (1). » Or le trouble qui résulte de la guerre est bien dirigé contre la jouissance et non contre la chose, qu'on le comprenne ou non dans les troubles de fait. Puisque la jouissance appartient au preneur, c'est à lui à la défendre et non au bailleur ; s'il n'a pas su ou pas pu la défendre, qu'il en supporte la conséquence comme pour ses meubles qu'il aurait laissés se détériorer ou disparaître.

Après avoir commenté l'article 1725, M. Huc (2) conclut ainsi : « Par conséquent, si le fait envisagé ne peut donner aucun droit d'action au preneur, même contre des inconnus ou des insolubles, l'article 1725 cesse d'être applicable. C'est ce qui arrivera *en cas de violences commises en temps de guerre par l'ennemi*, ou encore lorsque la jouissance du preneur aura été empêchée par un accident naturel. Mais dans ces hypothèses, le preneur qui n'a d'action contre personne pour obtenir des dommages *pourra réclamer la résiliation du bail ou une diminution de prix*. » Pourquoi pourra-t-il réclamer une diminution du prix au bailleur étranger à ces violences, c'est ce que M. Huc ne dit pas. Pour nous, il a repris, sans la discuter, la

(1) GUILLOUARD, *op. cit.*, t. I, p. 173.

(2) HUC, *op. cit.*, t. X, p. 409.

thèse de M. Guillaud, qui s'exprime ainsi (1) : « Il ne faudrait pas appliquer l'article 1725 aux faits de guerre qui empêcheraient la jouissance du preneur : M. Tronchet l'a formellement déclaré, lors de la discussion de l'article 1725, et on conçoit d'ailleurs que la solution doit être toute différente, car les faits de guerre constituent un cas de force majeure qui n'a rien de personnel au preneur et que celui-ci ne pouvait empêcher ; il aura donc une action en garantie contre le bailleur. » A cela, nous répondrons d'abord que l'opinion de Tronchet est rapportée d'une façon inexacte. Lors de la discussion de l'article 32 (1725. C. c.), après l'intervention de M. Lacuée que nous avons rappelée ci-dessus et celle de Regnaud de Saint-Jean-d'Angély, M. Tronchet a dit « qu'il n'est dû de diminution sur le prix que lorsqu'une partie de la récolte a été détruite par des événements de force majeure, tels que ceux de la guerre (2) ». Dans la pensée de Tronchet, il s'agissait donc des *récoltes*, dont le sort a été réglé par les articles 1769, 1770 et 1771, qui mettent à la charge du bailleur une partie des pertes par cas fortuits, et non des loyers d'habitation, ce qui serait une preuve de plus qu'on n'entendait pas les exonérer, car, dans le cas contraire, on les aurait nommés aussi bien que les récoltes. Ensuite, que vaut cet argument : « la guerre est une force majeure qui n'a rien de personnel au preneur et que celui-ci n'a pu empêcher » ? La plupart des troubles de fait (inondations, vol, épidémies, etc.) n'ont rien de personnel au preneur et n'ont pu être empêchés par lui et cependant il en est seul responsable. « Enfin, en équité, comme l'observe M. Wahl (3), la

(1) GUILLOUARD, *op. cit.*, t. I, p. 174.

(2) FENET, *Travaux préparatoires du Code civil*, t. XIV, p. 245.

(3) WAHL, *op. cit.*, *Revue trimestrielle*, 1916, p. 17.

situation du locataire est-elle moins favorable s'il a dû abandonner l'immeuble (pour faits de guerre) que si, *tout en y restant*, il n'en a aucunement joui, par exemple, s'il a, faute de main-d'œuvre ou de clientèle, fermé, son usine, ou si, son emploi étant supprimé, il est parti volontairement? Dans toutes ces hypothèses, il est injuste que les conséquences de la force majeure dont le preneur a été victime retombent sur le bailleur. Aussi l'ancien droit était-il en ce sens (voir Chorier et l'arrêt du 19 janvier 1650). »

En fait, les Tribunaux ont souvent établi une distinction entre la *privation matérielle* de la jouissance et la *privation de l'utilité de la jouissance*. Dans le premier cas, ils appliquent, en général, par assimilation l'article 1722 ; dans le second, au contraire, ils ne veulent voir qu'un trouble de fait et n'accordent au preneur aucune indemnité. Cette distinction n'est pas rationnelle. Du moment qu'abandonnant la lettre de la loi, les juges appliquent l'article 1722 à une perte qui n'est pas une destruction matérielle, la distinction ne se comprend pas en équité. En effet la jouissance matérielle, sans l'utilité de cette jouissance, est absolument, pour le preneur, dans ses effets, identique à la privation matérielle de jouissance.

« S'il est admis, dit M. Wahl (1), que l'article 1722 trouve son application quand la jouissance matérielle a été rendue temporairement impossible, pourquoi ne pas décider de même dans le cas où la jouissance matérielle n'ayant pas été entravée, l'*utilité* de la jouissance a été temporairement enlevée au locataire? Du moment qu'on fait intervenir un *prétendu* principe d'après lequel le loyer doit correspondre non pas seulement à une jouissance *mise par le bailleur à la disposition du pre-*

(1) *Revue trimestrielle de droit civil*, 1915, p. 358.

neur, mais à une jouissance *effective*, pourquoi le locataire ne serait-il pas également dispensé de payer le loyer quand sa jouissance, tout en étant effective, n'a pas été utile? Le bailleur a obtenu la promesse d'un loyer non pas en échange de la jouissance sur laquelle comptait le locataire, mais en raison de l'utilité ou de l'agrément que le locataire prétendait tirer de l'immeuble. Tel est le raisonnement qui a été fait (1). On n'a été arrêté dans cette assimilation sans doute qu'en raison de la difficulté qu'on avait à y adapter l'article 1722. Il a déjà fallu *torturer* ce texte pour considérer comme une destruction la privation matérielle et temporaire de la jouissance d'un immeuble qui, loin d'avoir été détruit, est resté intact; il aurait fallu le torturer bien davantage pour lui faire dire que quand non seulement l'immeuble n'est pas atteint, mais que le locataire a pu matériellement en jouir, le loyer est suspendu... »

Se basant sur un jugement du Tribunal de la Seine du 20 septembre 1871 (*D. P.* 72. 3. 56). MM. Colin et Capitant (2) font une sous-distinction dans la *privation matérielle de jouissance*. L'impossibilité de jouir des lieux loués, selon eux, serait une cause de résiliation non quand elle résulte d'une situation *particulière et personnelle* à celui qui prétend s'en prévaloir, mais seulement quand elle provient d'un fait dont le caractère de généralité crée en faveur de *tous* un obstacle absolu. La jurisprudence introduit ici, disent ces auteurs, des distinctions qui nous paraissent ramener la portée de la règle à

(1) Voir *infra* jugement du Tribunal de la Seine du 1^{er} mai 1915 et la conclusion de M. R. Demogue. Nous reviendrons plus loin en détail (p. 109) sur cette question de l'utilité de la jouissance. Nous n'avons pas voulu interrompre l'énoncé des différentes théories de l'exonération du preneur : exonération pour privation de jouissance, extension de l'article 1722 (théorie Huc, Guillouard, etc.); exonération en cas de privation générale de jouissance (théorie Colin et Capitant); exonération en cas d'intervention de l'administration (théorie Huc, Wahl, etc.).

(2) COLIN et CAPITANT, *op. cit.*, t. II, p. 526.

l'hypothèse de la force majeure seulement, en donnant à ce terme le sens que nous croyons le sien, c'est-à-dire, celui d'un obstacle absolu, par opposition au cas fortuit, obstacle relatif dont une volonté mieux outillée aurait pu triompher (1). Le jugement du Tribunal de la Seine, déboutant le locataire, se rapportait au cas d'un individu qui ayant loué d'avance à Paris un appartement meublé pour une époque qui, s'était trouvée correspondre à celle du siège de cette ville par les armées allemandes, n'était pas venu l'occuper et avait soutenu qu'il était dégagé des obligations du bail par l'impossibilité où il s'était trouvé de résider à Paris durant le siège à raison de sa qualité de sujet de l'une des puissances en guerre avec la France. Dans le même sens, il a été jugé que la Révolution de 1830 obligeant Charles X à quitter la France, ne pouvait être considéré comme un cas de force majeure donnant lieu à la résiliation des baux consentis à l'ancienne liste civile (Paris, 13 mars 1832, *J. G. Louage*, 242).

Après la guerre de 1870, la même Cour a refusé de résilier le bail d'un immeuble situé sur le territoire d'Alsace-Lorraine, résiliation demandée par un Alsacien, qui, ayant opté pour la France et obligé d'émigrer, se trouvait dans l'impossibilité d'occuper les lieux loués (Paris, 30 déc. 1873, *D. P.* 75. 5. 276).

De même le décret mettant en état de blocus le pays où le

(1) Nous n'entendons pas de la même façon le cas fortuit et la force majeure. Pour nous, le cas fortuit est un obstacle extérieur et inattendu, tandis que la force majeure, beaucoup plus subjective, résulte de difficultés qui pouvaient être prévues, mais que le débiteur, dans la situation où il s'est laissé mettre, ne peut pas surmonter. Le manque total de ressources, par exemple, est pour un débiteur le cas de force majeure qui l'empêche de s'acquitter. Il y a, dit M. Planiol (*op. cit.*, t. II, p. 83), des cas fortuits, qui tout en gênant l'exécution de la dette, ne créent pas une force majeure insurmontable, et, à l'inverse, des obstacles invincibles qui ont pour origine un acte du débiteur lui-même et non un cas fortuit.

locataire d'une maison a toute sa fortune, n'a pas été considéré comme un événement de force majeure suffisant pour faire prononcer la résiliation du bail (1) (Grenoble, 6 juin 1807, *J. G. Louage*, 213).

Enfin, il n'est pas d'usage de considérer comme événement de force majeure l'acte du gouvernement qui, changeant la destination d'un fonctionnaire public et l'envoyant à une autre résidence, le met dans le cas de quitter avant le temps l'appartement qu'il avait loué (*J. G. Louage*, 212).

Cette façon de voir est fort juste, à notre avis, mais elle est en contradiction avec la théorie généralement adoptée que les actes de l'administration sont un trouble de droit dont les conséquences doivent retomber sur le bailleur :

« Les mêmes principes (il s'agit des principes qui autorisent les juges à exonérer les locataires ou à résilier les baux), dit M. Huc (2), doivent être appliqués lorsque la jouissance du preneur est troublée par une administration publique, par l'Etat ou par une ville qui exécute des travaux publics n'entraînant pas un transfert de propriété au profit de l'administration. Si l'acte de l'administration est illégal, pas de recours contre le bailleur; si au contraire, il est régulier, le preneur pourra demander au bailleur la résiliation du bail ou une diminution de loyers, mais non des dommages. Telle est la règle. » Où se trouve cette règle, dans quelle loi, dans quel titre du Code civil? Nous avouons ne l'avoir pas trouvée.

M. Wahl (3) l'explique ainsi : l'autorité française qui trouble

(1) Ce jugement est conforme à notre théorie, qui veut qu'en matière de loyers (à part le manque total de ressources, bien entendu) il n'y ait pas de force majeure empêchant le paiement d'une somme d'argent (voir *suprà*, p. 89).

(2) HUC, *op. cit.*, t. X, p. 411.

(3) WAHL, *op. cit.*, *Revue*, etc., 1916, p. 31.

un locataire dans sa jouissance agit en vertu d'un *droit*. Il y a donc trouble de *droit* et l'indemnité est due.

Il est peut-être téméraire de notre part, de ne pas accepter *de plano* les décisions d'auteurs qui jouissent d'une autorité, qui malheureusement nous fait défaut, mais nous ne voyons pas la corrélation entre l'intervention de l'administration et le trouble de droit. L'administration agit vis-à-vis du bailleur ou du preneur, *non en vertu d'un droit* proprement dit sur la chose louée, *mais comme puissance publique* (1). En cette qualité, elle possède un droit, si on veut, car le terme est très large, mais il s'agit là d'un droit très étendu et très général à l'égard de tous les citoyens : c'est le droit que le Pouvoir exécutif tient de la Constitution. Il y a là une grande différence avec le droit sur la chose louée *seul* excepté des troubles de fait par l'article 1725. Il serait plus exact de dire que l'administration ne possède pas un droit, car ses actes sont souvent en opposition avec le *droit absolu*, avec le *droit individuel*, mais plutôt un pouvoir de police, au sens large du mot, qui lui permet de veiller, au nom de l'Etat dont elle émane, à la commodité des relations, au bien-être et à la sécurité de l'ensemble des citoyens, sans se soucier des intérêts particuliers, et, c'est en conformité de ce rôle qu'elle ouvre des voies, construit des égouts, interdit les logements insalubres, etc.; à notre avis ce n'est rien de plus. Les droits, au contraire, auxquels font allusion les articles 1726 et 1727 et qui ouvrent un recours contre le bailleur, portent sur la *propriété* du fonds et sur la *chose louée*; il est difficile de les reconnaître à l'administration.

La Cour de Paris, présidée par M. Hély d'Oissel, dans un

(1) C'est bien là le *fait du prince* qui se confond avec la force majeure dont nous avons déjà parlé. Or, le fait du prince ne procède pas nécessairement d'un droit; il peut même au contraire être très arbitraire.

arrêt du 18 mars 1864 (*Sirey*, 1864, 2, 200) a jugé que le trouble apporté à la jouissance du locataire par l'exécution de travaux publics qui, en rendant inévitable et prochaine la démolition de l'immeuble, forcent le locataire à déguerpir, *rentre dans la classe des troubles de fait* ne donnant action que contre le tiers qui en est l'auteur et dont le bailleur ne saurait être responsable.

« Considérant, dit le jugement, que suivant le rapport de l'expert, les désordres qui se sont produits dans l'immeuble sont le résultat de travaux exécutés pour l'établissement de l'égout collecteur ; — considérant que les faits signalés par l'expert étant étrangers aux appelants (les bailleurs) et *n'impliquant la prétention d'aucun droit sur la chose louée*, rentrent nécessairement dans la classe des troubles de fait prévus par l'article 1725, lesquels ne peuvent engager la responsabilité des bailleurs qui n'ont pu ni les prévoir, ni les empêcher ; — considérant que dans ce cas l'action en réparation du préjudice causé doit être exercée directement contre les tiers auteurs du trouble, etc..., infirme et déclare les demandeurs (les preneurs) non recevables de leur demande, etc. » Dans le même sens et sur le même sujet (locataire troublé dans sa jouissance, par l'exécution de travaux publics) voir Paris, 16 mars 1860 (Dalloz, *Recueil périodique*, 1860, 5, 226).

Il a été jugé de même que le trouble résultant pour un locataire de la démolition d'une maison voisine, ordonnée par la Ville de Paris, pour cause d'utilité publique, démolition qui a nécessité l'emploi de nombreux étais pour soutenir la maison louée, ne peut donner lieu à aucune action de la part du locataire contre son bailleur, *auquel ces faits sont entièrement étrangers* (Paris, 18 mars 1860, Dalloz, *Recueil périodique*, 1860, 5, 226).

Le Tribunal de Douai (8 juin 1849, Dalloz, *Recueil*, 1849, 2, 79) n'a pas reconnu au locataire d'une usine le droit de demander une diminution de prix en raison de la *suspension du travail causé par des événements politiques*. Cet arrêt est d'autant plus intéressant à signaler qu'il y a une grande analogie entre les troubles politiques et la perturbation apportée par la guerre.

Enfin la Cour de cassation (10 juillet 1867, Dalloz, *Recueil*, 1867, 1277) a décidé que l'*acte administratif* qui avait proclamé la liberté de la boulangerie et dispensé les boulangers de l'obligation de faire à l'avenir les approvisionnements dont le dépôt était précédemment ordonné dans un magasin général, *n'était pas un cas de force majeure*, ayant pour effet de résilier le bail que les boulangers avaient passé pour le bâtiment affecté à l'usage de magasin général.

Il n'est donc pas aussi certain qu'il le pensent certains auteurs qu'une indemnité, l'exonération totale ou la résiliation (selon les cas), soient forcément dues par le bailleur, quand le preneur a été troublé dans sa jouissance par un acte régulier de l'administration. Cependant il nous faut reconnaître qu'un certain nombre de jugements concluent dans un sens différent du nôtre. Ainsi, il a été jugé que les travaux de voirie qui rendent l'immeuble loué impropre à l'usage auquel il était destiné, constituent un cas de force majeure, en vertu duquel le locataire peut demander résiliation ou réduction sans dommages-intérêts (Paris, 11 janvier 1866, D. P., 66, 2, 243. — Dijon, 30 janvier 1867, D. P., 67, 2, 68. — Aix, 9 mai 1868, D. P., 1870, 2, 116). Cependant ici le cas est un peu différent ; l'aspect matériel de l'immeuble est changé et il y a, en quelque sorte, destruction de l'ensemble formé par les locaux et la voirie tels qu'ils étaient au moment de la location. D'autres jugements, dans le

même sens, ont admis que le bailleur était garant envers le preneur du préjudice occasionné par des travaux de voirie exécutés par l'autorité administrative, ces travaux « ne pouvant être considérés comme voies de fait provenant des tiers dont, aux termes de l'article 1725, le bailleur ne doit pas garantir » (Paris, 19 fév. 1844, J. G., Louage, 210-6. Tribunal de la Seine, 24 juin 1854, D. P., 57, 3, 55. Req., 17 août 1859, D. P., 1859-1, 437, Paris, 7 février 1868, D. P., 68, 2, 88).

Un jugement intéressant du Tribunal civil de la Seine fait intervenir à la fois, en faveur du preneur, l'article 1719, l'article 1722 et le fait du prince (audience du 1^{er} mai 1915, *Gazette des Tribunaux*, 1915, 2^e partie, p. 20). Ce jugement déclare d'abord que le loyer payé au bailleur n'étant que la représentation de la jouissance paisible assurée au locataire dans les termes de l'article 1719, C. civ., le locataire est fondé à réclamer l'exonération complète de ce loyer, lorsqu'il fait la preuve qu'à raison d'événements fortuits, auxquels il est demeuré absolument étranger, et constituant des cas de force majeure incontestable, il s'est trouvé, malgré lui, dans l'impossibilité de jouir de la location et d'en retirer aucun des avantages en vue desquels il avait contracté.

Le jugement ajoute que, si d'autre part, *sans être détruite matériellement et complètement*, cas prévu par l'article 1722, C. civ., la chose louée est, par suite d'un cas fortuit, rendue inutilisable pour le preneur, celui-ci est en droit de se prévaloir des circonstances indépendantes de sa volonté qui l'ont privé, totalement ou partiellement, de la jouissance de la chose louée et l'ont mis dans une *situation analogue* à celle où il se serait trouvé par suite de sa destruction totale ou partielle...; que spécialement est fondé à obtenir une exonération complète de loyer, le directeur d'un théâtre qui établit que, sur l'injonction

de l'autorité administrative, il a dû complètement cesser son exploitation pendant un temps déterminé, cette injonction constituant au premier chef le cas de force majeure, ou le fait du prince créé par les douloureuses nécessités de la guerre et justement imposé à tous les intérêts privés à raison de l'intérêt public supérieur (1), etc.

La plupart des auteurs (2) ne fondent pas sur l'article 1722, (destruction fortuite de la chose louée), le droit à la résiliation ou à l'indemnité qu'ils reconnaissent au locataire empêché de jouir de la chose par un acte de l'autorité administrative, mais sur les articles 1719 2°, 1726 et 1727 du Code civil qui obligent le bailleur à la garantie. Nous avons déjà dit que, selon nous, on déviait ici de son sens l'article 1726 ; quant à l'article 1719, il nous semble qu'on l'étend démesurément pour les besoins de la cause : il dit bien, en effet, que le bailleur est « tenu de faire jouir le preneur » et cela s'entend que la maison doit être en bon état, que le bailleur ne doit pas faire de travaux inutiles, louer à d'autres personnes qui, par leur industrie ou autrement, peuvent troubler leurs colocataires, etc., mais il ne transforme pas pour cela le propriétaire en une sorte de protecteur qui doit écarter de son locataire les vicissitudes de la vie. Dans l'espèce qui nous occupe, le bailleur n'empêche pas le preneur de jouir ni directement, ni indirectement ; donc, il le laisse jouir et est en règle avec l'article 1719. Un règlement de police intervient : ce n'est pas une expropriation, qui elle, priverait le preneur de la chose louée. On défend à l'impresario de jouer, mais on lui

(1) Nous verrons plus loin la 2^e partie de ce jugement en étudiant la privation d'*utilité* de la jouissance.

(2) Nous avons déjà cité MM. HUC et WAHL (voir *suprà*, p. 102). On peut y ajouter : AUBRY et RAU (4^e édit., t. IV, p. 478) et LAURENT, *Droit civil* (t. XXV, p. 149).

laisse les locaux; à lui d'en tirer parti autrement. En étendant l'argumentation du Tribunal de la Seine, on arriverait à exempter de leur loyer un grand nombre de locataires qui subissent le contre-coup des décisions de l'administration, par exemple, les fabricants d'absinthe, les marchands d'objets allemands, les armuriers au début de la guerre, etc. (1).

Le Tribunal de la Seine dans le jugement rapporté ci-dessus ne se contente pas d'invoquer l'article 1719, il invoque aussi l'article 1722, mais il reconnaît que la chose louée n'est pas détruite *matériellement et complètement* et que le preneur est seulement dans une *situation analogue*. C'est implicitement reconnaître, suivant l'expression de M. Wahl, qu'il faut *torturer* le texte pour l'adapter aux besoins de la cause. En somme, en interprétant librement les articles 1719, 1722 et 1726, on en arrive, malgré l'article 1723 et avec l'aide du cas fortuit et de la force majeure, à faire retomber la presque totalité des troubles de fait sur le preneur: et comme il est peu probable que cet article ait été rédigé uniquement en vue de quelques bandes de maraudeurs, il s'ensuit, selon nous, que souvent la doctrine et la jurisprudence se sont aussi bien écartées de l'esprit des législateurs que de la lettre du Code civil.

(1) Voir dans le même sens que le jugement précité: Paris, 18 août 1870. Travaux de voirie (*D. P.* 70, 2, 231, 232); Trib. civ. de la Rochelle, 30 mars 1915, réquisition militaire (*Gaz. des Trib.*, 1914, 2^e semestre, 2^e Partie, p. 27); Cour d'appel de Poitiers, 12 juillet 1915, réquisition militaire (*Gaz. des Trib.*, 1915, 2^e Partie, p. 191); Trib. civ. de la Seine, 17 décembre 1915, théâtre des Nouveautés (*Gaz. des Trib.*, 1916, 2^e Partie, p. 131); Cour d'appel de Paris, 21 janvier 1916, exploitation théâtrale (*Gaz. des Trib.*, 1916, 2^e Partie, p. 96); Trib. civ. de la Seine, 3 juillet 1915, théâtre (*Gaz. des Trib.*, 1915, 2^e Partie, p. 110); Trib. civ. de Bayonne, 3 février 1916. Casino fermé par suite de la guerre (*Gaz. des Trib.*, année 1915, 2^e Partie, p. 495).

Revenons maintenant à la privation de *l'utilité de la jouissance*. Ici, en général, on s'accorde à reconnaître que le preneur n'a droit à aucune exonération. Peu importe que la jouissance perde une partie soit de ses agréments, soit de ses avantages, si matériellement elle est complète et ininterrompue. C'est ainsi d'ailleurs qu'ont jugé presque tous les Tribunaux saisis d'affaires de ce genre, ainsi que nous le verrons plus loin. Le Tribunal de la Seine, cependant, dans un jugement du 1^{er} mai 1915 que nous avons déjà relaté (1), a admis que les revenus normaux du théâtre rouvert avec des restrictions (clôture à 11 heures, éclairage réduit, etc.) ayant diminué sans aucune faute du locataire, et la cause principale pouvant en être attribuée au cas de force majeure, il y avait lieu de tenir compte de cette situation pour faire subir au bailleur une diminution du loyer. Cela revient à dire qu'il y a lieu à réduction de loyer, si le commerce en vue duquel on a loué se trouve indirectement entravé par des mesures de police ou quelque cas de force majeure. Commentant ce jugement, M. R. Demogue s'exprime ainsi (2) : « Cette solution assez audacieuse n'en est pas moins trop raisonnable, trop dans l'esprit de ce contrat très spécial qu'est le bail pour qu'on puisse la critiquer. En effet, l'esprit de la loi est que le bailleur débiteur de jouissance subisse les mauvaises chances, à commencer par les privations de récoltes (art. 1769, Code civil). » En bonne logique, si, comme le dit M. Demogue, le bailleur débiteur de jouissance doit subir les mauvaises chances, il doit aussi profiter des bonnes. Si le théâtre en question a droit à une diminution de loyer parce qu'il doit fermer plus tôt, s'éclairer mal, baisser le prix de ses places, parce que

(1) Voir *suprà*, p. 106.

(2) *Revue trimestrielle de droit civil*, année 1915, p. 518.

le public a été plus rare, etc., il devra un supplément de loyer si les recettes se trouvent accrues par des représentations supplémentaires (par exemple le samedi en raison de la semaine anglaise), par de grandes fêtes, visites de souverains, arrivées nombreuses d'étrangers, etc., qui font affluer le public dans les lieux de plaisirs. Autrement le contrat serait lénin (1) ; si on fait du bailleur, en quelque sorte, un *associé* qui doit supporter les pertes, il doit aussi profiter des gains ; cela a été admis dès l'antiquité (2) et l'est encore aujourd'hui par l'article 1855 du Code civil (3). Quant aux privations de récoltes auxquelles M. Demogue fait allusion, c'est une mauvaise application, car le bailleur, d'après l'article 1769 (4) n'en subit les conséquences que si elles ne sont pas compensées par de bonnes récoltes antérieures ou postérieures. Ensuite, il y a là une faveur très spéciale pour le preneur qui doit, comme toutes les dérogations au droit commun, être interprétée *stricto sensu* : il résulte d'ailleurs des travaux préparatoires du Code civil, notamment de l'observation de M. Régnaud (de Saint-Jean

(1) POTHIER, Société n° 12.

(2) DIGESTE, livre XVII, titre II, fragment 29, § 2.

(3) Art. 1855 : « La convention qui donnerait à l'un des associés la totalité des bénéfices, est nulle. »

« Il en est de même de la stipulation qui affranchirait de toute contribution aux pertes les sommes ou effets mis dans le fonds de la société par un ou plusieurs des associés. »

(4) Art. 1769 : « Si le bail est fait pour plusieurs années, et que, pendant la durée du bail, la totalité ou la moitié d'une récolte au moins soit enlevée par des cas fortuits, le fermier *peut* (ce n'est pas un droit absolu, c'est une possibilité) demander une remise du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes. »

« S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance, etc... »

d'Angély) qu'on a entendu mettre tout à fait à part l'article 70 (1) (1726 actuel).

Comme nous l'avons dit, ce n'est pas la solution que nous venons de critiquer qui a été adoptée, d'une façon générale, par la jurisprudence. Ainsi le même Tribunal de la Seine (1^{re} chambre), audience du 8 février 1916 (*Gazette des Tribunaux* 1916, 2^e Partie, p. 360), a jugé qu'un locataire n'est pas fondé à demander la restitution de loyers payés d'avance ou même un simple rabais, sous le prétexte que du fait de la guerre, les locaux qui lui ont été loués ne peuvent plus recevoir l'emploi prévu au bail. « Si la chose même sur laquelle porte matériellement le bail, dit le jugement, n'a subi aucune modification du fait de la guerre, et si les preneurs n'ont éprouvé aucun trouble, même indirect, du fait de la guerre, dans leur jouissance de cette chose, il apparaît clairement que c'est la spéculation, à laquelle la jouissance des immeubles devait permettre aux preneurs de se livrer, qui a été troublée par les hostilités. »

Rien ne permet alors d'associer le bailleur aux risques de cette spéculation, et on ne voit pas, comme nous l'avons dit, à quel titre les demandeurs pourraient le contraindre à participer à leurs pertes, alors qu'ils n'auraient jamais songé à l'appeler à recueillir une partie proportionnelle de leurs bénéfices.

La Cour d'appel de Paris, audience du 2 décembre 1916 (*Gaz. des Trib.*, 1916, 2^e Partie, p. 588), confirmant un jugement du 24 novembre 1915, a estimé que l'état de guerre, en lui seul, n'était pas un motif suffisant pour dispenser un entrepreneur de spectacles (cinéma installé dans les locaux du cirque d'hiver) du paiement de ses loyers, alors surtout que l'autorité admi-

(1) FENET, *Travaux préparatoires du Code civil*, t. XIV, p. 245.

nistrative n'avait pas refusé son autorisation. Pour la Cour de Paris, la diminution de la clientèle habituelle ou certaines prescriptions administratives ne sont pas des motifs suffisants à une remise totale et même partielle des loyers. Voir également un arrêt antérieur de la même Cour (1) (21 janvier 1916), déclarant que le preneur n'est pas fondé à obtenir une réduction partielle de loyer, depuis la réouverture de son établissement, sous le prétexte que l'administration lui aurait imposé certaines mesures réglementant l'exploitation de son théâtre, ces mesures rendant, il est vrai, l'exploitation plus onéreuse, mais ne donnant pas pour cela droit à une réduction de loyer.

Un arrêt récent de la Cour de Nancy (audience du 8 novembre 1917, *La Chambre des propriétaires*, décembre 1917, page 350) spécifie clairement que, si aux termes de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée, le propriétaire s'est acquitté de cette obligation en assurant au locataire la possession complète de l'établissement donné à bail ; *que son obligation n'avait pas pour effet d'assurer à la chose louée, pendant toute la durée du bail, une valeur constante* ; et que, de même que le preneur devait profiter exclusivement des événements qui pouvaient augmenter cette valeur, de même il doit supporter seul les conséquences des événements qui la diminuent.

De même n'est pas fondé à demander une diminution de loyers à raison de ce qu'il aurait été obligé de cesser son commerce par suite de la réquisition de ses chevaux et voitures par l'autorité militaire, le preneur qui exerce dans les lieux loués la profession de loueur de voitures et chevaux (Tribunal civil

(1) Déjà rapporté pour la première partie du jugement en faveur du preneur, voir *suprà*, p. 108 en note.

de la Seine, 12 mai 1916. *Gaz. des Trib.*, 1917, 2^e Partie, page 219). A rapprocher de ce jugement, un arrêt de 1867 (rapporté dans Dalloz, *Recueil périodique*, 1867, I, 277 et note 1) constatant que le fait du prince ou des autorités publiques qui rend l'exécution d'une convention moins avantageuse, dommageable même, mais non impossible, ne peut être considéré comme un cas de force majeure emportant la résiliation de la convention.

De même également, un locataire d'hôtel dans une ville d'eaux ne peut prétendre qu'il ne doit pas son loyer à raison des circonstances, parce que, dès les premiers bruits de guerre, le public a déserté son hôtel. Il n'y a là aucune éventualité dont le bailleur doive garantir (Tribunal de Cusset., 22 janvier 1915. *Sirey*, 1916, 2, 54).

Des locataires de villas de plaisance ne peuvent pas davantage exciper de l'état de guerre pour ne pas payer les loyers de maisons qu'ils n'ont pas voulu occuper (Tribunal civil de la Seine, 6 décembre 1915. *Gaz. des Trib.*, 1915, 2^e Partie, page 423. — Tribunal civil de la Seine, 9 février 1916. *Gaz. des Trib.* 1916, 2^e Partie. — Trib. civil de la Seine, 7 juin 1915. *Gaz. des Trib.*, 1915, 2^e Partie, p. 169 et plus anciennement : Paris, 26 mars 1872. Dalloz, *Recueil périodique*, 1872, 2, 118).

Enfin, si la guerre, entraînant une paralysie générale des affaires, a réduit les produits d'une industrie, il n'y a pas lieu à garantie (1). (Voir en ce sens jugement rendu contre l'adjudicataire de droits de place qui demandait une diminution du prix du bail à raison de la diminution de produits que la guerre lui avait fait subir. Cassation, Requêtes, 21 janvier 1874. Dalloz, *Recueil périodique*, 1874, I, 170 — et jugement rendu contre

(1) *Annales de droit commercial*, 1914, p. 417.

un bénéficiaire de débit de tabac, le fait par l'administration d'avoir élevé le prix des tabacs qu'elle livre aux débiteurs, tout en maintenant au même taux le prix auquel ces tabacs doivent être vendus aux consommateurs, ne donnant pas lieu à la résiliation du bail, ni à une diminution de prix. Cassation, Requêtes, 6 mars 1850. Dalloz, *Recueil*, 1850, I, 168).

De tout ce qui précède et des jugements que nous n'avons pas cités et auxquels nous renvoyons (1) il résulte, à notre avis, que même en appliquant l'article 1722, par extension, à la *privation de jouissance effective*, on ne peut pas comparer cette privation à une destruction partielle, car le preneur a joui ou n'a pas joui, il a pu se servir des locaux ou il n'a pas pu s'en servir. S'il en a joui, alors même que l'utilité de la jouissance n'aurait pas été conforme aux espoirs du preneur, c'est tant pis pour lui, et il ne peut rien demander au bailleur ainsi que

(1) Trib. civ. de la Seine, 3 juillet 1915; — Trib. civ. de la Rochelle, 30 mars 1915; — Trib. civ. de Nice, 14 juin 1915; — Trib. de comm. de la Seine, 11 janvier 1916; — Trib. civ. de Bayonne, 5 février 1916; — Trib. civ. de la Seine, 17 décembre 1915 (affaire du théâtre des Nouveautés parisiennes) (voir pour tous ces jugements, *Recueil de la Gaz. des Trib.*, années 1915 et 1916), et plus anciennement : Trib. de Lyon, 1^{er} février 1871, théâtre situé dans une ville qui a été préservée des approches de l'ennemi; représentations interrompues quelques jours à peine; pas de force majeure justifiant le refus de payer (DALLOZ, *Recueil périodique*, 1871, 3, 103.) Trib. de Rouen, 21 juillet 1838. Le fermier d'une usine qui a éprouvé du préjudice par suite d'une diminution temporaire et accidentelle dans le volume des eaux pendant une sécheresse, n'est pas fondé à réclamer une réduction dans le prix de bail (DALLOZ, *Jurisprudence générale*. Louage, 217-3). Trib. de Nîmes, 1^{er} juin 1839. Le bénéfice des applications des articles 1769 et 1722 ne peut être demandé par le fermier d'un pont dont les recettes ont considérablement baissé par suite de gués nombreux qui se sont formés dans la rivière, réduite à un état de dessiccation presque complète, causée par la rareté des pluies pendant une année (DALLOZ, *Jurisprudence générale*. Louage, 217-5). Voir enfin : Trib. de Douai, 8 mars 1849. Sirey, 1849, II, p. 401.

nous venons de le voir. Si au contraire, il n'a pas joui, alors ce n'est pas avec la destruction *partielle* qu'il faudrait établir la comparaison, mais avec la destruction *totale*, et c'est la résiliation que le preneur serait en droit d'exiger et non une exonération. De sorte que, même en acceptant la thèse, que nous rejetons pour notre part, qu'il faut assimiler la privation de jouissance à la destruction matérielle, on ne peut arriver logiquement à justifier que les résiliations de baux prononcées par les tribunaux, mais non les exonérations ou réductions de loyers.

CHAPITRE III

Des charges.

On appelle communément *charges* dans le contrat de location un supplément de loyer que le preneur doit payer pour indemniser le bailleur des frais accessoires de la location, tels que l'eau, le tapis, le chauffage, l'ascenseur, etc. Ce n'est pas comme le loyer une indemnisation du capital converti en immeuble, c'est la contre-partie des frais que le propriétaire est obligé de faire pour augmenter le confort de son locataire ; c'est le remboursement d'une dépense que le bailleur fait au nom du preneur. Le bailleur achète de l'eau, du charbon, de l'air comprimé pour le compte du preneur et se les fait rembourser par lui (1). Il importe d'insister sur ce point, car, si le non-paiement du loyer habituel représente pour le propriétaire un capital improductif, celui des charges est une perte sèche : c'est une avance non remboursée.

Au début cependant le moratorium des loyers ne faisait pas de distinction entre le loyer principal et les charges. Le décret du 27 octobre 1914 (2) a fait disparaître cette injustice sauf en ce qui concerne les mobilisés. Son article 4 est ainsi conçu : « Pour les locataires qui ne sont pas appelés sous les drapeaux, les prorogations de délai accordées par l'article 1^{er} et par les

(1) En l'absence de conventions spéciales, les charges sont habituellement évaluées à 5 % du montant de la location.

(2) Publié au *Journal officiel* du 28 octobre 1914.

décrets des 14 août, 1^{er} et 27 septembre 1914 s'appliquent seulement au prix principal du loyer.

« En conséquence, demeurent exigibles toutes les charges accessoires, notamment les frais d'éclairage, de chauffage, de consommation d'eau, ainsi que la part d'impôts incombant au locataire en vertu du bail.

« Les sommes dues en vertu du paragraphe précédent, et non encore acquittées au 1^{er} novembre, devront être payées par les locataires avant le 1^{er} décembre 1914.

« En ce qui concerne les locations qui n'ont pas fixé une somme distincte pour les charges susvisées, les propriétaires, à défaut d'accord entre les parties, pourront demander au juge de paix de déterminer la quote-part incombant à chaque locataire. Cette quote-part ne pourra dépasser 5 pour 100 du montant du loyer annuel. »

Les décrets postérieurs n'ont plus parlé des charges, mais comme il est admis (et les moratoires le disent souvent) que les dispositions de chaque décret subsistent tant qu'elles ne sont pas expressément abrogées par un décret ultérieur, on doit considérer comme toujours en vigueur l'article 4, reproduit ci-dessus. Ainsi, d'ailleurs, en a décidé le juge des référés du Tribunal de la Seine, audience du 10 décembre 1915 (*Recueil de la Gazette des Tribunaux*, année 1915, 2^e Partie, page 469.) Mais les mobilisés continuent, comme nous le disions, à être dispensés temporairement aussi bien du principal de leur loyer que des charges. Cela s'entend d'abord *a contrario* de l'article 4 du décret du 27 octobre 1914; cela résulte également du rapport et d'une circulaire interministérielle du 12 janvier 1915 (1).

Devront-ils cependant payer les impôts dont le propriétaire

(1) *Journal officiel* du 13 janvier 1915.

leur fait l'avance? En bonne logique, on doit répondre par l'affirmative, car il ne s'agit plus là d'une charge. Depuis plusieurs années, il y a une tendance de plus en plus manifeste à transformer les propriétaires en véritables fermiers de l'impôt (cela n'en fait pas de riches publicains); on leur réclame ce qui incombe à leurs locataires, à charge par eux de se faire rembourser par ces derniers, s'ils le veulent et le peuvent. Evidemment l'administration simplifie ainsi son travail et ses risques, mais ce n'est pas le rôle d'un simple citoyen de faire l'avance de l'impôt et de le faire rentrer ensuite à ses risques et périls. Quoi qu'il en soit, il est indubitable que l'impôt ne peut être assimilé aux charges et devrait être dû par le locataire, quelle que soit sa situation, du moment que le propriétaire n'en a pas été déchargé (1). Cependant, lors de la première discussion du projet de loi sur les loyers à la Chambre, une question ayant été posée au rapporteur, pour savoir si les impôts faisaient partie des charges et pouvaient être remis, comme lesdites charges, par les commissions arbitrales, celui-ci a répondu que « la contribution des portes et fenêtres frappe le propriétaire qui réclame à chaque locataire la part qui lui incombe, et que c'est donc une charge accessoire qui peut être comprise dans l'exonération suivant l'appréciation réservée à la commission arbitrale (2) ». M. Wahl (3) fait observer avec raison que cela ne pourra être accepté par la jurisprudence :

(1) Tout récemment, le ministre des finances vient d'autoriser les propriétaires à demander une suspension de l'impôt foncier et taxes assimilées ainsi que de l'impôt des portes et fenêtres, proportionnelle à la quote-part relative aux loyers impayés par suite des décrets moratoires. C'est une atténuation à l'injustice que nous signalions lors de la rédaction de ce chapitre.

(2) Chambre, 11 avril 1916. *Journal officiel* du 12 avril 1916. Doc. parl., p. 862.

(3) *Revue trimestrielle de droit civil*, année 1916, p. 308.

les portes et fenêtres sont une charge du *locataire*; le bailleur en fait simplement l'avance. Dispenser le locataire du remboursement, ce n'est pas priver le bailleur du loyer, c'est lui faire payer la dette du preneur. D'ailleurs, en conformité avec cette opinion, il a été jugé que si un locataire pouvait être exonéré de son loyer pour privation matérielle de jouissance, il devait rembourser au propriétaire les impôts qui restent d'habitude à sa charge personnelle, même pour la période où il n'aurait pas joui des locaux (Paris, 5 avril 1873. Dalloz, 1874. 5. 315). Mais la jurisprudence s'est montrée plus dure pour le bailleur en ce qui concerne les charges habituelles; elle n'a vu là qu'un supplément de loyer, dont le preneur devait être également déchargé en cas d'exonération (Trib. civil de la Seine, 1^{er} mai 1915; Trib. civil de la Seine, 3 juillet 1915).

Mais où l'injustice atteint son maximum, c'est lorsque le bailleur qui ne touche rien, se voit condamné pour avoir supprimé ses frais généraux. C'est ce qui arrive lorsqu'un propriétaire refuse de payer les quittances de la Compagnie des eaux : celle-ci arrête le débit « ne pouvant, dit-elle, accepter la mission d'alimenter les locataires sans rien recevoir » et sa réflexion est très juste. Ce qui l'est moins, c'est que les locataires ne manquant pas d'adresser une plainte à l'administration, le propriétaire est condamné pour infraction à l'arrêté préfectoral du 22 juin 1904 sur l'hygiène publique (Voir un jugement du Tribunal de la Seine du 20 mai 1915).

L'idée que le propriétaire doit rester tenu de ses obligations alors que le locataire est déchargé des siennes, paraît d'ailleurs prendre corps aujourd'hui. Dans la discussion du premier projet de loi à la Chambre (avril 1916) (1), lors du vote de l'article 15

(1) Chambre, 12 avril 1916. *Journal officiel* du 13 avril 1916. Doc. parl., p. 897.

maintenant les locataires exonérés pendant un certain temps en possession des lieux loués, il a été demandé si le propriétaire resterait tenu, dans ce cas, des réparations et des charges habituelles vis-à-vis du locataire ainsi maintenu en jouissance. Le président de la commission et le ministre de la Justice ont répondu affirmativement ; et de fait, ajoute M. Wahl, *cela ne peut faire doute* (1). Pourquoi ? C'est ce qu'il faudrait expliquer. Il nous semble au contraire que c'est déjà beaucoup de demander à un propriétaire de loger pour rien quelqu'un vis-à-vis duquel il n'a aucune obligation de famille ou autre, mais que c'est singulièrement abuser de ce qu'il ne peut pas se défendre, étant rivé au sol par son immeuble qu'il ne peut pas transporter sous des cieux plus cléments, que d'exiger de lui qu'il fasse des débours avec la certitude de n'en être pas remboursé. Oserait-on exiger d'un commerçant quelconque qu'il continue à fournir sa marchandise à un client qui ne le paye pas ? Certes non, alors pourquoi le demander au propriétaire ? Quel crime a-t-il donc commis pour être mis ainsi journellement hors la loi ? Il n'en a pas commis d'autre que d'avoir placé ses économies sur le sol français, d'avoir contribué pour sa modeste part à la richesse de son pays (car les immeubles, les usines, les routes et les chemins de fer représentent la fortune d'un Etat) au lieu d'avoir souscrit aux emprunts autrichiens, hongrois, bulgares ou turcs et d'avoir ainsi permis à nos mortels ennemis, d'acheter, *avec de l'argent français*, des « canons et des munitions » !

La question du chauffage qui est à la fois la plus importante et la plus onéreuse des charges que doit assumer le propriétaire, dans certains immeubles tout au moins, a donné lieu à

(1) *Revue trimestrielle de droit civil*, année 1916, p. 279.

des discussions sans fin et à un certain nombre de jugements, dont nous donnerons un aperçu à la fin de ce chapitre. Pour tâcher de donner une base aux réclamations en cours et d'établir une sorte de *modus vivendi* pour l'avenir entre propriétaires et locataires, la Chambre syndicale des propriétés immobilières de la ville de Paris, a demandé une consultation motivée à M. Talamon, avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation et à MM. Mercier et Robert, avocats à la Cour d'appel (1). Cette consultation dont nous allons donner un aperçu a reçu l'adhésion de M. Planiol, professeur à la Faculté de Droit de Paris et de M. Chenu, ancien bâtonnier : elle se présente donc avec toutes les garanties possibles et il est à souhaiter qu'elle soit un guide pour la jurisprudence future.

La question posée était la suivante : « Quelles sont les obligations des propriétaires qui n'ont pas pu chauffer leurs locataires pendant une partie de l'hiver 1916-1917 par suite de l'impossibilité de se procurer du charbon ? » Nous résumons ainsi la réponse :

Il est de notoriété publique que dès le mois de novembre 1916, les marchands de charbon de Paris se sont trouvés dans l'impossibilité d'exécuter les commandes qui leur avaient été faites dans le courant de l'été et qu'à partir du commencement de janvier, ils ont dû refuser toutes commandes nouvelles. Sans doute, il y a eu quelques propriétaires, qui moyennant un prix excessif et grâce à leurs relations, ont pu se procurer du combustible, mais ce sont là des cas isolés et c'est l'ensemble du marché qu'il importe d'envisager. A quelles conséquences l'interruption forcée du service du chauffage expose-t-elle les propriétaires vis-à-vis des locataires ?

(1) Cette consultation a été insérée *in extenso* dans le numéro de mai 1917, de *La Chambre des propriétaires*, pp. 139 et suivantes.

Certains juges de paix, saisis de cette question, ont estimé que les locataires privés de chauffage pendant une partie de l'hiver avaient droit à des dommages-intérêts, et réunis en conférence, dans le but d'unifier leur jurisprudence (1), ils ont d'abord fixé à 2 francs par jour et par radiateur l'indemnité à payer par les bailleurs, puis ajouté que ceux-ci seraient obligés en outre de fournir gratuitement aux preneurs, ou de leur rembourser, leurs appareils de chauffage. L'indemnité ainsi basée arriverait à fournir à certains locataires une indemnité supérieures aux loyers, cette base doit donc être rejetée. Mais le principe d'une allocation de *dommages-intérêts* au profit des locataires qui n'ont pu être chauffés est-il justifiable en droit ? C'est la question préalable qui se pose et qui paraît devoir être **formellement résolue par la négative.**

En effet l'obligation assumée par le bailleur d'assurer le chauffage des lieux loués constitue évidemment une « obligation de faire » et l'article 1142 du Code civil pose en principe que « toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages-intérêts en cas d'inexécution de la part du débiteur ». Mais ce principe n'est pas absolu, et le législateur a exonéré de tous dommages-intérêts le débiteur qui ne s'est pas exécuté en raison d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée (art. 1147), d'une force majeure ou d'un cas fortuit (art. 1148), en un mot en raison d'événements qui ont rendu l'exécution de l'obligation impossible (Cassation, Civ., rej., 4 août 1915, Dalloz, *Recueil périodique*, 1916, I, 22).

Le chauffage central ne pouvant être assuré qu'au moyen de

(1) Nous avons dit (voir *suprà*) que cette décision des juges de paix était illégale, les juges ne devant pas prononcer par voie de disposition générale sur les causes qui leur sont soumises (art. 5, Code civil). (A plus forte raison sur celles qui doivent leur être soumises.)

charbon (et encore d'un charbon spécial de provenance étrangère), le propriétaire qui a été dans l'impossibilité de s'en procurer, est donc fondé à soutenir que l'inexécution de son obligation provient d'une force majeure, qui l'exonère de tous dommages-intérêts.

Pour refuser aux propriétaires le droit d'invoquer à leur profit la force majeure, pourrait-on alléguer qu'en fait le charbon n'a jamais été introuvable, puisque certains sont parvenus à s'en procurer? Nous ne le pensons pas, car cela reviendrait à dire qu'aucune marchandise ne pourrait jamais être déclarée introuvable au sens de l'article 1148, car, même dans les moments de disette, une marchandise n'est jamais complètement épuisée, et ce serait, en réalité, enlever toute portée pratique à cette disposition légale sur les conséquences juridiques de la force majeure. Peu importe qu'en fait tel autre propriétaire ait réussi à se faire livrer une certaine quantité de charbon. Il est constant, en effet, que si la quantité de charbon disponible (1) avait été équitablement répartie entre les propriétaires, chacun d'eux n'aurait pu assurer le chauffage que pendant quelques semaines au plus. On ne saurait, d'autre part, reprocher aux propriétaires de n'avoir pas, pour se procurer du charbon, payé cette marchandise au-dessus de son cours normal déjà si élevé, puisque ceux qui pratiquaient ou tentaient de pratiquer cette hausse tombaient sous le coup des prévisions de l'article 10 de la loi du 20 avril 1916.

(1) La consultation des trois avocats porte le mot *nécessaire*, mais c'est *disponible* qu'il faut comprendre. En effet, si la quantité de charbon *nécessaire* en bloc, c'est-à-dire *suffisante*, avait été répartie, chacun aurait eu son compte. La répartition d'une quantité *nécessaire*, en bloc, ne peut donner au détail que les quantités également nécessaires; la quantité *nécessaire*, en bloc, n'aurait pas cessé d'être suffisante parce que répartie selon la nécessité de chacun.

Pourrait-on, d'autre part, reprocher au propriétaire qui a été dans l'impossibilité de s'approvisionner au cours de l'hiver dernier d'avoir négligé de le faire dès le printemps ou l'été de 1916, c'est-à-dire de n'avoir pas mis en réserve dès cette époque une quantité de combustible suffisante pour les besoins de l'hiver et d'avoir ainsi commis une faute personnelle qui lui interdirait d'invoquer la force majeure ? Nous ne le pensons pas. Tout d'abord, il ne faut pas l'oublier, les pouvoirs publics eux-mêmes (1), au cours de l'été dernier, ont contribué à entretenir cette idée que le charbon ne manquerait pas, en second lieu, même si les propriétaires avaient pu prévoir la disette de combustible, il leur aurait été impossible d'accumuler dans les caves de leurs immeubles la quantité de charbon nécessaire pour assurer le chauffage d'un hiver entier, cette quantité variant entre 40 et 50 tonnes. Enfin, les propriétaires privés d'une partie de leurs revenus par le moratorium et devant par contre payer le combustible 3 à 6 fois le prix d'avant-guerre, ne pouvaient être obligés d'avoir l'argent liquide pour payer au comptant une fourniture aussi importante et aussi onéreuse.

En résumé, il faut bien reconnaître que le propriétaire qui, faute de charbon, a dû interrompre le chauffage pendant une partie de l'hiver 1916-1917, doit, à raison de la force majeure, être affranchi de tous dommages-intérêts.

Est-ce une raison cependant pour que ce propriétaire puisse réclamer l'intégralité de leur loyer aux locataires dont il n'a pu assurer le chauffage ? Incontestablement non.

Dans les immeubles où le chauffage a été promis par le bailleur, le prix du loyer comprend à la fois le prix de jouis-

(1) Voir notamment les déclarations à la presse, de M. Sembat, alors ministre, qu'il était inutile de faire des provisions, que le charbon ne manquerait pas.

sance du local loué et une valeur représentative du chauffage de ce local. Pour employer la formule de certains arrêts de la Cour de cassation, l'obligation prise par le locataire de payer le prix stipulé a pour cause l'engagement corrélatif du bailleur de chauffer les lieux loués et, dès l'instant que cet engagement du bailleur n'est pas tenu, l'obligation du preneur manque elle-même de cause et ne peut plus produire effet. Le locataire est donc dispensé de payer la portion du loyer afférente au chauffage, proportionnellement au nombre de jours pendant lesquels le chauffage a fait défaut.

La seule difficulté est de déterminer dans le prix global du loyer la portion représentative du chauffage, quand sa valeur n'a pas été déterminée à l'avance dans le bail. Force sera bien, si les parties ne se mettent pas d'accord, de faire déterminer cette valeur par justice.

Il serait impossible de formuler sur ce point une règle précise : tout dépendra à cet égard de l'importance du loyer, du nombre et de la dimension des pièces chauffées, de la nature du chauffage et de divers autres éléments de fait. Les parties agiront sagement, par exemple, en se reportant aux baux qui, pour des appartements analogues aux leurs, auront fixé le prix spécial du chauffage. On pourra aussi s'inspirer utilement de la méthode de calcul de l'administration des Contributions directes qui, pour la perception de certains impôts portant uniquement sur la valeur locative des lieux loués, à l'exclusion de toute fourniture accessoire, est souvent obligée d'apprécier la portion du prix du loyer afférente au chauffage. Cette administration reconnaît en général que chaque pièce chauffée par un radiateur ou autrement représente un prix de chauffage de 50 francs par an environ. Ce n'est pas là, bien entendu, une règle absolue, et pour la détermination de la fraction du prix

applicable au chauffage, l'administration tient compte, dans chaque espèce, de telles considérations de fait qu'il y a lieu ; en tout cas, elle admet difficilement, paraît-il, un prix de chauffage qui dépasse 500 francs même pour les gros loyers égaux ou supérieurs à 10.000 francs et un prix de chauffage supérieur à 150 francs pour les loyers égaux ou inférieurs à 2.000 francs.

On peut donc, en résumé, considérer, tant d'après les baux pris en général que d'après l'appréciation courante des contrôleurs des contributions, que le prix du chauffage représente, dans la majorité des cas et en tenant compte des réserves ci-dessus indiquées, entre 5 % et 8 % du prix global du loyer.

De toute manière, il importe de remarquer que le prix du chauffage qui constituera la base de la réduction du loyer, au cas où la force majeure aura empêché le propriétaire de remplir son obligation, doit s'entendre du prix qui, dans la commune intention des parties, représentait la prestation du chauffage *au moment de la signature du bail*. La réduction de loyer à laquelle le preneur a droit, ayant pour cause l'inexécution par force majeure d'une obligation mise par le bail à la charge du propriétaire, doit en effet être équivalente à la somme qui, d'après le bail, constituerait le prix de l'obligation. Accorder au locataire une somme supérieure, ce serait, en réalité, lui allouer des dommages-intérêts (et nous avons vu qu'il n'y avait pas droit) et ce serait aussi modifier arbitrairement les chiffres, qui, au moment de la conclusion du bail, représentaient respectivement le prix de la valeur locative et le prix du chauffage et réduire sans aucune raison celui qui concerne la valeur locative proprement dite.

De l'adhésion de M. Planiol, qui a suivi cette consultation, nous extrayons les lignes suivantes : « J'approuve entièrement

les principes juridiques développés dans la consultation ci-dessus. Lorsqu'un propriétaire qui n'a commis aucune négligence, s'est trouvé dans l'impossibilité de se procurer le charbon nécessaire pour chauffer sa maison, on doit le considérer comme ayant subi une force majeure causée par la guerre, car il est de notoriété publique que le charbon a manqué à Paris au cours de l'hiver dernier... Le propriétaire s'est donc trouvé libéré de son obligation par une cause qui ne lui est pas imputable et il ne saurait être condamné à des dommages-intérêts... Bien entendu, le locataire n'a pas à payer le prix d'un service qui ne lui a pas été rendu et il a le droit d'obtenir une diminution de loyer pendant le temps où le chauffage a manqué. Cette diminution doit être calculée d'après la somme qui, dans l'intention commune des parties, *lors de la signature du bail*, représente la surélévation du loyer applicable au chauffage. On ne peut pas aller au delà sans condamner indirectement le propriétaire à des dommages-intérêts, ce qui serait une fausse application des principes du droit. »

Nous avons vu que faute, par les parties, d'avoir fixé elles-mêmes à l'avance le prix du chauffage, ce prix peut être généralement évalué entre 5 et 8 % du prix global du loyer annuel. Nous sommes donc loin des 2 francs par radiateur et par jour que les juges de paix réunis ont décidé d'appliquer dans les affaires de chauffage qui leur seraient soumises (1). Il est évident que, si lors de la signature du bail, on a évalué *toutes* les charges globalement à 5 %, par exemple, le locataire ne saurait prétendre à une indemnité supérieure pour le chauffage seulement, lequel fait partie de ces charges. Mais si, malgré les difficultés éprouvées pour le chauffage à l'heure actuelle, un pro-

(1) Voir pour cette conférence des juges de paix de Paris : *Le Droit*, 19 décembre 1916; *Gaz. des Trib.*, 20 décembre 1916.

priétaire a promis à de *nouveaux* locataires un chauffage régulier, comme en temps de paix, pour ensuite leur opposer qu'il ne lui est pas possible de satisfaire à cet engagement, à raison de l'état de guerre, il s'est mis dans son tort, car le preneur pouvait justement supposer que le bailleur avait pu réussir à se procurer le combustible nécessaire et que c'était la cause de son engagement formel. Il y a là, sinon un acte dolosif, tout au moins une faute dont le propriétaire doit réparation (Voir en ce sens un jugement du Tribunal de paix du XVI^e arr. de Paris. *Gazette des Tribunaux*, 24-27 décembre 1917). Il ne s'agit plus ici d'évaluer quelle part représente le chauffage dans le loyer global, mais de réparer le préjudice causé au preneur par de fausses affirmations du bailleur.

Le système d'indemnité forfaitaire qui peut arriver à faire payer par le propriétaire plus que le loyer total, ne repose sur aucune base sérieuse. Ainsi que l'a constaté le juge de paix de Neuilly (audience du 6 juin 1917. *Gazette des Tribunaux* 1917, 2^e Partie, p. 403 et suivante), d'après ce système, « il n'est tenu aucun compte pour la vérification de la dépense à rembourser au locataire, du nombre et des dimensions des pièces dont le chauffage a dû être assuré, du degré d'abaissement de la température pendant la période litigieuse, du mode de chauffage auquel a eu recours le locataire, du combustible employé, des cours très variables des divers combustibles, etc., tous éléments indispensables pour déterminer les chiffres des frais de chauffage avancés par le locataire, au remboursement desquels il a droit, etc. ».

Le système préconisé par le juge de paix de Neuilly n'est

(1) Dans l'espèce, la demanderesse exigeait une indemnité de 6 fr. 42 par jour pour un loyer quotidien de 5 fr. 06. Sa demande globale de 420 francs pour non-chauffage a été réduite par le juge de paix à 145 francs.

admissible qu'au cas où le bailleur aurait pu se procurer du charbon dans des conditions à peu près normales. Il devient insoutenable le jour où le bailleur muni d'une carte officielle de charbon n'a pas reçu la quantité allouée et se trouve dans l'impossibilité de combler son déficit, puisque aucun négociant en charbon ne doit en remettre sans le coupon correspondant de la Préfecture. Seuls les courtiers marrons continuent à vendre du combustible en dehors de tout règlement, mais les Tribunaux ne sauraient faire un grief aux propriétaires de ne pas s'être abouchés avec eux et d'avoir refusé d'être les complices d'agissements formellement prohibés.

Avec le système qui fonctionne aujourd'hui, il ne saurait être question, moins que jamais, de dommages-intérêts pour non-chauffage. Le bailleur ne saurait être tenu qu'à une indemnité calculée, comme nous le disions ci-dessus, au prorata du chiffre du loyer, si rien n'a été fixé dans le bail à ce sujet.

C'est en ce sens qu'a statué, conformément aux principes posés dans la consultation que nous avons exposée ci-dessus, le Tribunal civil de Nice, audience du 30 juin 1917. (*Gazette des Tribunaux*, 1917, 2^e Partie, p. 404.) Le Tribunal a débouté le demandeur de ses fins et conclusions, pour les motifs, que, malgré les difficultés auxquelles ils s'étaient heurtés (1), les bailleurs justifiaient avoir fait tous leurs efforts pour assurer l'exécution de leurs obligations; qu'ils s'étaient trouvés dans l'impossibilité de les remplir d'une façon plus complète; que celui qui s'est soumis à une obligation de faire et qui justifie

(1) Le Tribunal des référés de la Seine (Audience du 24 mai 1917) a débouté purement et simplement un locataire qui, ne tenant pas compte des difficultés de chauffage par suite de la variété et de la mauvaise qualité des charbons et des froids exceptionnels, prétendait faire reconstruire par son bailleur tous les radiateurs et toutes les canalisations pour obtenir une chaleur plus élevée.

en avoir été empêché par des circonstances indépendantes de sa volonté, peut être à bon droit considéré comme étant libéré, alors surtout que le manquement aux prestations qu'il devait est minime, sans importance appréciable et sans préjudice justifié pour la partie adverse; enfin, que l'on ne saurait soutenir sérieusement que les bailleurs avaient réalisé une économie en réduisant leur chauffage attendu que les dépenses qu'ils avaient faites pour l'assurer *étaient supérieures à la partie du loyer pouvant être arbitrée comme le corréctif de l'obligation de chauffer*. Il résulte de ce jugement que si le bailleur a dépensé, dans son hiver, en combustible plus que le montant correspondant au chauffage dans le prix du loyer, il ne doit plus rien au preneur. C'est encore plus juste que de calculer l'indemnité à 5 % du loyer par exemple, sur le nombre de jours sans chauffage, car cette indemnité additionnée avec la dépense des jours où le chauffage a été assuré, peut faire une somme bien supérieure au prorata du chauffage dans le loyer.

Une autre chambre du Tribunal de Nice, audience du 9 juillet 1917 (*Gazette des Tribunaux*, année 1917, 2^e Partie, p. 405) a alloué au locataire une indemnité de 300 francs pour le « défaut partiel de jouissance de chauffage, pendant les années 1915 et 1916 ». A rapprocher de cette décision, un jugement du Tribunal civil de la Seine audience du 30 novembre 1915 (*Gazette des Tribunaux* 1915, 2^e Partie p. 432) condamnant le bailleur, pour trois mois sans chauffage, à 300 francs d'indemnité seulement en raison de la difficulté éprouvée par les propriétaires à se procurer le combustible.

Dans ce dernier jugement le tribunal tient compte de la difficulté de se procurer du charbon et diminue l'indemnité : c'est le moyen terme, ce sont les principes de l'arbitrage,

M. Wahl (1) se demande si cette solution est exacte. « Il semble, dit-il, qu'il n'y ait pas de système intermédiaire : ou le bailleur peut invoquer la force majeure et *ne doit rien*, ou il ne peut la prouver et il encourt des dommages-intérêts calculés suivant la seule distinction des articles 1150 et 1151 du Code civil, suivant qu'il y a dol ou non. Le degré de faute, la difficulté d'exécution n'entrent pas en ligne de compte ».

Peut-on réellement affirmer, dans le cas qui nous occupe, que le bailleur ne doit rien s'il n'a pu se procurer de charbon par force majeure? Ne peut-on pas voir dans la question du chauffage un contrat indépendant du bail principal, bien que figurant dans le même acte, une sorte de contrat synallagmatique d'entreprise de chauffage?

Dans tout rapport synallagmatique, chacune des deux parties ne peut exiger la prestation qui lui est due que si elle offre elle-même d'exécuter son obligation. C'est ce qu'on appelle, en Allemagne, l'exécution « trait pour trait » (*Erfüllung zug um Zug*). L'obligation de l'entrepreneur de chauffage, dans l'espèce le propriétaire, est d'assurer le chauffage, l'obligation du locataire est de payer une somme annuelle de X francs pour cette prestation. Pour des motifs tout à fait indépendants de sa volonté, qui par conséquent n'ouvrent pas droit à des dommages-intérêts, ainsi qu'il est dit à l'article 1147, du Code civil (2), le propriétaire n'assure pas le chauffage; il ne peut donc exiger la prestation qui lui est due pour ce

(1) *Revue trimestrielle de droit civil*, année 1917, p. 154.

(2) *Art. 1147*. Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

chauffage; le locataire pourrait à bon droit lui opposer l'exception *non adimpleti contractus*.

Le jugement du Tribunal de la Seine du 30 novembre 1915 se rattache à une doctrine souvent invoquée depuis la guerre, sans être pour cela toujours nettement formulée, la doctrine transactionnelle ou le système de la difficulté d'exécution. « Quand un contrat, dit M. Wahl (1), est simplement difficile à exécuter, la tendance solidariste, qui prend dans le droit une importance très grande (2), pousse à partager les pertes de ce microcosme que constitue le groupe des contractants et à dire que le bailleur en faute ne devra qu'une demi-indemnité. Cette tendance est facile à critiquer du côté de la logique juridique, l'est-elle autant du côté social? La vie n'est-elle pas tissée de quantité de transactions et de solutions mixtes? Une poussée importante s'exerce en tous cas contre les purs principes. »

En tous cas, si on peut discuter sur le principe et le quantum de l'indemnité en cas de non-chauffage, on ne saurait admettre que le bailleur soit dessaisi de la gérance de son immeuble au profit d'un administrateur-séquestre, chargé de pourvoir avec les sommes provenant des loyers au service du chauffage, de l'éclairage et de l'ascenseur, alors surtout que ledit bailleur est notoirement solvable. Ainsi en a jugé la Cour de Paris, audience du 10 juillet 1917 (*La Chambre des propriétaires*, décembre 1917, p. 349), annulant une ordonnance de référé du 14 avril 1917, rendue en sens contraire. Cet arrêt corrobore un jugement antérieur de la 1^{re} chambre du Tribunal de la Seine, décidant qu'on ne saurait dessaisir de

(1) *Revue trimestrielle de droit civil*, année 1917, p. 154.

(2) WAHL, *Notions fondamentales de droit privé*, p. 161.

son droit de propriétaire, le propriétaire dont l'immeuble n'est pas chauffé, en nommant un administrateur pour faire procéder au chauffage, fût-ce avec du combustible procuré par le locataire se plaignant du non-chauffage de son appartement.

CHAPITRE IV

De la saisie-gagerie.

La saisie-gagerie est une mesure conservatoire qui s'entend de l'acte par lequel le propriétaire, l'usufruitier ou le principal locataire d'une maison ou d'une ferme, fait saisir les objets garnissant la maison louée ou la ferme sur lesquels il a un privilège en vertu de l'article 2102 du Code civil. On l'appelle *gagerie* parce que les choses sur lesquelles elle porte, ne pouvant plus être ni déplacées ni enlevées, deviennent un gage réel et assuré de la créance du saisissant. Le droit de former une saisie-gagerie n'appartient qu'au propriétaire actuel et elle n'a lieu en principe que pour loyers échus. La saisie-gagerie peut frapper les effets des sous-locataires garnissant les lieux par eux occupés, pour le paiement ou la garantie des loyers dus par les locataires. Ces sous-locataires pour obtenir mainlevée doivent justifier qu'ils sont quittes envers leurs bailleurs.

Les règles de la saisie-gagerie sont contenues dans les articles 819 et suivants du Code de procédure civile (1) auxquels

(1) *Art. 819 : Procédure civile.* « Les propriétaires et principaux locataires de maisons ou biens ruraux, soit qu'il y ait bail, soit qu'il n'y en ait pas, peuvent, un jour après le commandement et sans permission du juge faire saisir-gager, pour loyers et fermages échus, les effets et fruits étant dans lesdites maisons ou bâtiments ruraux et sur les terres.

« Ils peuvent même faire saisir-gager à l'instant, en vertu de la permission qu'ils en auront obtenue, sur requête du président du Tribunal de première instance.

« Ils peuvent aussi saisir les meubles qui garnissaient la maison ou la

nous renvoyons. Ce qu'il importe de noter, c'est que la saisie-gagerie ne suppose pas un titre exécutoire. Le propriétaire peut donc agir en vertu d'un bail verbal ou sous signature privée aussi bien qu'en vertu d'un bail authentique. En temps normal la permission du juge n'est pas nécessaire. Il doit seulement être fait commandement, ou plus exactement, sommation préalable, un jour avant de procéder. Mais en cas d'urgence, la permission de saisie-gager sans délai peut être demandée au président du Tribunal ou au juge de paix suivant la compétence d'après le montant des causes de la saisie) : il est alors procédé, du moins dans l'opinion la plus répandue, sans qu'il y ait lieu à sommation préalable.

La saisie-gagerie se fait dans la forme de la saisie-exécution. Elle ne constitue pas, en elle-même, l'ouverture d'une instance contre le débiteur; c'est une mesure de précaution qui n'a d'autre but que de protéger le droit du propriétaire. Elle enlève au débiteur le droit de disposer des objets au préjudice du saisissant, et la vente qu'il en ferait serait déclarée nulle, ainsi que cela a été jugé (Voir par exemple, Tribunal de Caen, 3 avril 1894, Dalloz, *Recueil périodique*, 1895, II, 170). De son côté le bailleur saisissant ne peut arriver à la vente qu'après avoir poursuivi et obtenu un jugement de validité de la saisie. La déclaration de validité convertit alors la saisie-gagerie en saisie-exécution.

ferme, lorsqu'ils ont été déplacés sans leur consentement; et ils conservent sur eux leur privilège, pourvu qu'ils en aient fait la revendication conformément à l'article 2102 du Code civil. »

Art. 820 : Procédure civile, « Peuvent les effets des sous-fermiers et sous-locataires, garnissant les lieux par eux occupés, et les fruits des terres qu'ils sous-louent, être saisis-gagés pour les loyers et fermages dus par le locataire ou fermier de qui ils tiennent; mais ils obtiendront mainlevée en justifiant qu'ils ont payé sans fraude, et sans qu'ils puissent opposer des paiements faits par anticipation. »

Il était nécessaire de rappeler rapidement les règles de la saisie-gagerie pour apprécier ce qu'il a pu, depuis le début des hostilités et ce qu'il peut en être encore, de cette mesure conservatoire, en présence des lois et décrets promulgués depuis cette époque.

En vertu du décret du 10 août 1914, article 1^{er} (1), qui a suspendu les prescriptions, péremptions et délais en matière civile, commerciale et administrative, d'une part, et en raison des décrets moratoires sur les loyers, d'autre part, un grand nombre de locataires ont prétendu que les saisies-gageries exercées contre eux étaient nulles ou inexistantes.* Les locataires qui n'étaient pas dans les conditions prévues par les décrets moratoires en matière de loyers, se sont bornés à dire que les délais étant suspendus, les vingt-quatre heures accordées au saisi pour s'exécuter après le commandement étaient indéfiniment prolongées, et que par suite la saisie-gagerie ne pouvait avoir lieu. Les autres locataires, rentrant dans les catégories favorisées par le moratorium, ont pu opposer soit la raison que nous venons de donner, soit une autre basée sur ce que, d'après eux, le moratoire créant un terme de droit, la créance du propriétaire n'était plus exigible, et que par suite aucune saisie-gagerie ne pouvait avoir lieu, les loyers n'étant pas échus par suite du terme de droit.

(1) Décret du 10 août 1914. *Art. 1^{er}* : « Sont suspendus pendant la durée de la mobilisation et jusqu'à la cessation des hostilités, toutes prescriptions et péremptions en matière civile, commerciale ou administrative, tous délais impartis pour signifier, exécuter ou attaquer les décisions des Tribunaux judiciaires ou administratifs.

« La suspension des prescriptions et péremptions s'applique aux inscriptions hypothécaires, à leur renouvellement, aux transcriptions et généralement à tous les actes qui, d'après la loi, doivent être accomplis dans un délai déterminé. ».

Jusqu'au décret du 22 janvier 1916, l'opinion la plus répandue et la plus suivie était au contraire, que les lois et décrets sur le moratorium judiciaire et sur le moratorium des loyers ne pouvaient s'opposer aux mesures conservatoires, même contre un mobilisé. L'interprétation consistant à faire déclarer aux décrets, non seulement la suspension de l'exigibilité, mais encore, *l'inexistence de l'échéance* était assez généralement rejetée.

Le maintien des mesures conservatoires était d'ailleurs dans l'idée du gouvernement, ainsi que cela résultait de la circulaire du Garde des Sceaux du 29 septembre 1914, dont nous avons déjà parlé (1) et qui disait expressément : « Toutes mesures provisoires ou conservatoires que commanderont les circonstances, devront être prises. » Cependant, un certain flottement paraissait exister du côté ministériel. Interpellé par le député Jobert (2), sur la légitimité de la saisie-gagerie sur les biens des mobilisés, le ministre de la Justice avait répondu que la loi du 5 août 1914 n'interdisait pas formellement les mesures conservatoires, que la saisie-gagerie et la saisie-arrêt étaient des mesures conservatoires. Mais il ajoutait — ce qui ne tranchait pas la question — que la question de savoir si elles pouvaient être pratiquées contre un mobilisé dépendait de la nature du moratorium (c'est cette nature qu'il fallait définir précisément) : interdites s'il constituait un terme de droit, le ministre estimait qu'elles étaient permises si c'était un délai de grâce.

Il est cependant évident qu'elles devraient être permises d'une façon absolue, sans même entrer dans ces considérations, qui sont cependant exactes au point de vue juridique,

(1) Voir *supra*, p. 43.

(2) Chambre des députés, 14 janvier 1916, *Journal officiel*, 15 janvier 1916, Débats parlementaires, p. 33 et suivantes.

car les décrets ont créé des situations exceptionnelles, qui doivent avoir leur contre-partie.

Quelle est, en outre, l'idée dominante des moratoires? Celle du moratorium des mobilisés est d'enlever tout souci à ceux qui se battent pour le pays, celle du moratorium des loyers de ne pas tracasser des gens dont les ressources peuvent avoir été soit taries, soit très diminuées par la guerre. Or, il n'y a rien de moins compromettant pour le saisi-gagé que l'action conservatoire qui ne le dépouille pas et ne l'oblige pas à venir se défendre sous peine de voir ses intérêts compromis, puisque les mesures d'exécution ne peuvent pas suivre à la volonté du bailleur.

Les Tribunaux ont cherché à réfréner les abus auxquels peut donner naissance une trop large interprétation des décrets : la Cour de Dijon dans un arrêt de 1915 (*Dalloz*, 1916, 2^e P., p. 4) a décidé que les décrets en faveur des mobilisés ne s'appliquaient pas aux mesures conservatoires. De même, la Cour d'appel de Rouen, 16 juin 1915 (*Gaz. des Trib.*, 1915, 2^e P., p. 89) a jugé que les décrets moratoires n'avaient envisagé l'échéance qu'au point de vue de l'*exigibilité* qui en est la conséquence directe et normale, que s'ils avaient eu pour objet de porter aide au locataire débiteur, présumé, à raison des circonstances, malheureux ou dans une situation digne d'intérêt, on ne saurait admettre que ces décrets aient entendu compromettre irrémédiablement, et d'ailleurs sans nécessité, la situation également digne d'intérêt du propriétaire qui, à l'encontre du locataire débiteur, tient de la loi un gage spécial ; qu'on ne devait donc les considérer comme applicables qu'au cas où le propriétaire voudrait recourir aux mesures d'exécution forcée, etc.

Le jugement ajoute que le gage du bailleur deviendrait illu-

soire s'il dépendait du locataire d'en disposer au regard du propriétaire désarmé; que la saisie-gagerie apparaît comme une simple mesure conservatoire, susceptible seulement de devenir une mesure d'exécution par l'effet d'un jugement ultérieur de validité; enfin, que l'interprétation consistant à faire déclarer aux décrets précités, non seulement la suspension de l'exigibilité, mais encore, contrairement à la réalité, l'inexistence de l'échéance est inadmissible (1); que conséquemment, le délai de vingt-quatre heures ne rentre pas dans les délais suspendus en vertu de l'article premier du décret du 10 août 1914, etc. — Dans le même sens, nous pouvons citer encore un jugement du Tribunal civil de Toulouse, 10 octobre 1914 (*Gaz. des Trib.*, année 1914, 2^e P., p. 119) disant en termes précis « que les dispositions des lois précitées n'ont eu d'autre but que de venir en aide au locataire dans la situation embarrassée où a pu le placer l'état de guerre, mais *non de couvrir les moyens plus ou moins répréhensibles auxquels il a recours pour éluder ses obligations* (2)... » A rapprocher enfin des décisions précédentes un jugement du Tribunal civil de la Seine du 4 mars 1916, confirmé par la Cour de Paris le 18 décembre 1916 (*La Chambre des propriétaires*, août 1917, p. 229).

Malgré tout, il n'est pas sûr que cette jurisprudence triomphe, surtout depuis le décret du 22 janvier 1916 dont nous reparlerons plus loin. Aussi, a-t-on trouvé un autre moyen de remédier à ce qu'il y a de trop absolu dans les lois et décrets ren-

(1) Voir en sens contraire, les jugements suivants considérant les loyers comme non échus : Cour d'appel de Caen, 21 juillet 1915 (*Gaz. des Trib.*, 1915, 2^e Partie, p. 353) et Justice de paix de Bordeaux, 12 janvier 1916 (*Gaz. des Trib.*, 1915, 2^e Partie, p. 477).

(2) Il s'agissait dans l'espèce, non d'une saisie-gagerie, mais d'une saisie-revendication de meubles déplacés, sans le consentement du propriétaire, par le locataire.

dus depuis la guerre et qui dispensent toute une catégorie de citoyens, dont beaucoup sont peu dignes d'intérêt, de l'exécution de leurs obligations : c'est la procédure de référé (1). Les mesures conservatoires peuvent être demandées au juge de référé ; c'est même le cas le plus usuel de la compétence du juge des référés que celui qui concerne les mesures conservatoires et principalement la nomination d'un séquestre. C'est le développement du séquestre qui a été la manière la plus forte de frapper les mobilisés. On a désigné les séquestres en gardant bien leur nom, mais avec un mandat de procéder à de véritables mesures d'exécution. Ainsi, dans l'hypothèse souvent rencontrée du mobilisé qui continue son commerce, les juges des référés nomment un séquestre qui siège à côté du gérant et emploie les recettes à payer les dettes et le propriétaire de l'immeuble ; on aboutit ainsi à faire payer par le mobilisé ses dettes et notamment son loyer et on lui retire le bénéfice du moratorium. Nous ne nous élevons pas contre cette façon d'agir qui repose sur la plus entière équité, mais nous devons reconnaître qu'en droit, elle se justifie moins. En outre, le mobilisé n'est pas en mesure de se défendre, la citation en référé précédant de très peu l'ordonnance. D'autre part, le demandeur débouté ne pourra pas aller en appel pour les mesures conservatoires qu'il réclamait contre le mobilisé ; s'il a obtenu gain de cause, au contraire, le mobilisé pourra faire appel, mais il y a là un double inconvénient pour lui : d'abord, les jugements de référé sont exécutoires par provision, d'autre part, on le force à plaider, ce qui est contraire au but de la loi.

Certains Tribunaux, interprétant mal les décrets des 10 août 1914, 15 décembre 1914 et 11 mai 1915 y avaient vu

(1) Voir *suprà* le développement de la question du référé et les jugements cités, p. 44.

l'impossibilité d'intenter aucune action, d'exercer aucune saisie, même contre un non mobilisé, sans l'autorisation du Président du Tribunal, ce qui conduisait jusqu'à exclure la procédure de référé. Mais, en interprétant les décrets dans leur sens véritable, comme l'avaient fait d'autres Tribunaux, on devait y voir que c'étaient les *délais* qui étaient suspendus et ne pouvaient courir à nouveau qu'avec une autorisation du Président, et non les *instances* proprement dites. D'où il suivait que dans les hypothèses où l'instance pouvait se poursuivre dans le droit commun, sans qu'aucun délai fût départi au défendeur, comme dans la procédure de référé, rien n'empêchait le Tribunal de rendre sa décision.

Il aurait été beaucoup mieux de déclarer d'une façon expresse que toutes mesures conservatoires pourraient continuer à être prises contre n'importe qui, à la condition pour certaines personnes, les mobilisés par exemple, de ne pas être transformées en saisie-exécution. Cela aurait évité les décisions contradictoires des Tribunaux et aussi des situations anormales : en effet, si d'une part le débiteur saisi avait toute la guerre pour faire opposition (si une décision du Président du Tribunal n'intervenait pas pour supprimer la suspension des délais), le saisissant, de son côté, pouvait soutenir que, les délais étant suspendus, il n'était plus obligé de continuer la procédure : d'où une immobilisation complète des fonds du débiteur si celui-ci s'était laissé saisir. Par suite, les Tribunaux pour lesquels la suspension des délais ne s'appliquait pas seulement qu'en matière d'exécution, étaient favorables au saisissant : ceux qui, au contraire, prétendaient que les délais n'étaient pas suspendus en matière de saisies conservatoires, obligeaient le saisissant à continuer sa procédure (1).

(1) WAHL, *Cours professé en 1917-1918*, etc.

Telle n'a pas été la volonté du Parlement : la Chambre a voté le 14 janvier 1916 un projet de résolution qui, ne s'appliquant pas seulement aux mobilisés, invitait le Gouvernement à exiger pour toute saisie conservatoire l'autorisation du juge (1). C'est là l'origine du décret du 22 janvier 1916 (2).

Depuis ce décret, une autorisation du magistrat compétent, rendue sur enquête, est nécessaire pour pratiquer une saisie-gagerie ; une nouvelle autorisation ne paraît pas nécessaire, lorsque la saisie devient mesure d'exécution, car la loi ne fait pas de restriction. Au surplus, on ne voit pas quelle serait l'utilité d'une autorisation s'ajoutant à la première, et fondée simplement sur ce que toute exécution, pendant la guerre, est subordonnée à une autorisation (3). Quant aux motifs de cette autorisation, ils se trouvent dans la cause grave et la sauve-

(1) Chambre, 14 janvier 1916, *Journal officiel* du 15 janvier, Débats parlementaires, p. 42.

(2) Décret du 22 janvier 1916. *Art. 1^{er}* : « Pendant la durée de la guerre et jusqu'à une date qui sera fixée par décret après la cessation des hostilités, aucune saisie-arrêt, aucune saisie-gagerie et plus généralement aucune saisie, faite à titre conservatoire, ne pourront être pratiquées sans une autorisation spéciale du magistrat compétent rendue sur enquête.

« Cette autorisation, qui devra être motivée, ne sera accordée que pour causes graves et dans le cas où la saisie serait indispensable à la sauvegarde d'intérêts en péril.

« Elle pourra n'être ordonnée que sous réserve par le juge d'entendre après la saisie, et au jour qu'il fixera, le saisi et le saisissant ou leur représentant.

« A cet effet, ladite ordonnance ainsi que la convocation seront notifiées au saisi dans les conditions prévues par les paragraphes 1 et 2 du décret du 11 mai 1913

« Au jour dit, le juge aura la faculté de confirmer, modifier ou rétracter son ordonnance, alors même que les intéressés ne comparaitraient pas ; il devra, en ce cas, s'entourer d'office de tous renseignements utiles et il pourra, au besoin, ajourner sa décision à une date ultérieure. »

(3) *Revue trimestrielle de droit civil*, année 1916, p. 403 (A. WAILLÉ).

garde d'intérêts en péril. Ces conditions posées par le décret du 22 janvier 1916 ne sont pas aussi limitatives qu'elles le paraissent à première lecture. En effet, un propriétaire, pour prendre le cas qui nous occupe, ne s'amusera pas à faire une saisie-gagerie sur les meubles de son locataire, s'il n'a aucun doute sur sa solvabilité et aucune raison d'en avoir. Donc, toutes les fois qu'il voudra procéder à cette mesure conservatoire, c'est que ses intérêts seront en péril, par l'incertitude de la solvabilité du preneur; et par suite, le magistrat sera moralement obligé d'accorder l'autorisation. Le rapport qui a précédé le décret exigeait *la mauvaise foi* du débiteur, mais comme le texte du décret ne reproduit pas cette circonstance particulière, le juge n'est pas obligé de la rechercher. En somme, les expressions de « causes graves » et « d'intérêts en péril » sont aussi vagues que les « motifs exceptionnels » qui permettent au Président du Tribunal civil d'autoriser les poursuites, en vertu du décret du 10 août 1914. Dans un cas, comme dans l'autre, le champ est largement ouvert à l'appréciation du magistrat, et tel trouvera facilement des intérêts en péril, alors que tel autre refusera de voir des motifs exceptionnels. Ces deux décrets, certainement contre la pensée de leurs auteurs qui ont eu sans aucun doute l'intention de lier le plus possible les magistrats, sont beaucoup plus subjectifs qu'objectifs. Nous ne trouvons donc pas, comme M. Wahl (1); que le Président du Tribunal civil soit beaucoup plus libre pour les mesures d'exécution que pour les saisies conservatoires, ce qu'il qualifie de « monstrueux ». Par contre, ce qu'il y a de vraiment anormal, comme le fait justement remarquer le savant professeur (2), c'est qu'aucune des formalités de la sai-

(1) WAHL, *Revue trimestrielle de droit civil*, 1916, p. 403.

(2) WAHL, *op. cit.*, p. 404.

sie-conservatoire ne puisse maintenant être accomplie, durant la guerre, sans autorisation, tandis que le commandement qui précède une voie d'exécution reste permis, car le commandement ne fait pas, d'après l'opinion générale, partie intégrante de la saisie-exécution; il la précède. A la vérité, la Chambre des huissiers de Paris a cru devoir admettre que « dans les circonstances actuelles », il faut pour ce commandement l'autorisation du président ou du rapporteur de la Chambre; mais cela, dit M. Wahl, est tout à fait illégal; et en tout cas, la Chambre des huissiers reconnaît ainsi que l'autorisation du juge n'est pas nécessaire.

Il n'est pas moins illogique que l'autorisation en matière de mesures conservatoires puisse être sans cesse rapportée par le juge, ce qui crée pour le créancier une véritable incertitude, tandis que la procédure d'exécution, une fois autorisée, peut être menée jusqu'au bout, sans que l'autorisation puisse être retirée.

Mais en ce qui concerne les mobilisés, la procédure d'exécution demeure impossible (1) tandis que les mesures conservatoires restent possibles (ainsi que nous l'avons vu et que l'a reconnu la jurisprudence), tout au moins aujourd'hui avec une autorisation.

La Cour de Paris, audience du 23 janvier 1917 (*La Chambre des propriétaires*, mai 1917, p. 149) a également consacré le principe, d'après lequel « la loi du 5 août 1914 n'interdit contre les mobilisés que les instances proprement dites, sans enlever au juge des référés le pouvoir d'ordonner des mesures de conservation d'autant plus nécessaires que toutes poursuites et actes d'exécution se trouvant momentanément sus-

(1) Voir cependant plus loin l'observation et la critique de M. Wahl à ce sujet.

pendus, l'état de guerre ne peut paralyser d'une manière absolue la sauvegarde des droits de chacun lorsque l'urgence d'y pouvoir devient extrême ». C'est aussi ce qu'avait admis une ordonnance de référé du Tribunal de la Seine, du 31 octobre 1915, donnant pour mission au séquestre d'acquitter les charges de l'immeuble et de verser aux propriétaires une pension alimentaire de 300 francs par mois. La Cour a confirmé entièrement cette décision en en renforçant les motifs (23 janvier 1917) (1).

Il ne s'agit dans ces décisions que de mesures conservatoires. M. Wahl (2) se demande s'il ne faudrait pas aller plus loin, si à partir du moment où la saisie-gagerie devient une voie d'exécution, elle ne pourrait pas être continuée contre un mobilisé, si l'autorisation a été donnée. L'affirmative, dit-il, semble bien avoir été dans les intentions du décret et être conforme à son texte. Le rapport ne fait aucune distinction entre les mobilisés et les non mobilisés. L'article 3 indique certaines exceptions, et ne mentionne pas les mobilisés. Enfin de ce que l'autorisation, accordée au début contre le mobilisé, peut être rétractée, il résulte que si elle ne l'est pas, elle produit ses effets pendant tout le cours de la procédure, ce qui semblerait impliquer que les poursuites peuvent continuer contre le mobilisé.

Cependant, objecte M. Wahl, cela n'est pas acceptable ; c'est en vertu de la loi du 5 août 1914 que les voies d'exécution sont interdites contre les mobilisés ; un décret n'a pu modifier cette loi. La raison est absolument juste en droit, mais elle n'est malheureusement pas concluante pour cela ; depuis le début de la guerre, et notamment en matière de loyers, les décrets ne

(1) Voir *suprà*, page 44 et la note.

(2) WAHL, *Revue trimestrielle*, etc., *op. cit.*, 1916, p. 406.

cessent de modifier le Code civil (obligation de payer le prix aux termes convenus, art. 1728 ; obligation par celui qui se prétend libéré de justifier le fait qui a produit l'extinction de son obligation, art. 1315, etc.), c'est-à-dire, la loi. Néanmoins nous nous rangeons à son avis.

Nous dirons, pour terminer, qu'il doit en être de même pour les locataires auxquels les décrets moratoires accordent *de plein droit* un ajournement. Une saisie-gagerie peut être pratiquée contre eux — tout au moins dans certaines conditions, — mais elle ne pourra être transformée en saisie-exécution, tant que les moratoires subsisteront (1). Autrement ils ne seraient d'aucune utilité vis-à-vis de cette catégorie de locataires qu'ils ont entendu protéger.

(1) Signalons en passant que lors de la première discussion au Sénat du projet de loi sur les loyers, le Sénat a supprimé l'interdiction des saisies conservatoires que contenait le projet de la commission (amendement Lemarié, Sénat, 27 juillet 1916, *Journal officiel*, Débats parlementaires, 28 juillet 1916, p. 731).

CHAPITRE V

Des congés et des expulsions.

Les décrets moratoires ont institué un régime spécial pour les congés et les baux prenant fin sans congé ; ils ont fixé le point de départ, dans des cas déterminés, des nouvelles locations, enfin, ils ont accordé certaines facilités de déménagement aux locataires, en retard pour le payement de leurs termes.

Les différentes modifications au régime des congés sont marquées par les 4 décrets suivants : 1^{er} septembre 1914, 27 octobre 1914, 7 janvier 1915, 28 mars 1916. Selon le premier de ces décrets (1), l'effet des congés était suspendu sans que le loca-

(1) Décret du 1^{er} septembre 1914. *Art. 4* : « Pour tous baux et locations ; quel que soit le montant du loyer, l'effet des congés est suspendu pendant un délai de 90 jours francs, à la condition que les locaux ne soient pas reloués au jour de la publication du présent décret. Ce délai court à partir de la date à laquelle le locataire devait sortir des lieux, que le congé ait été donné antérieurement ou postérieurement à la publication du présent décret.

« Toutefois, le locataire qui a donné congé conserve la faculté de renoncer au bénéfice de la suspension précitée, à charge de prévenir le propriétaire au moins un mois avant la date à laquelle il aurait dû sortir des lieux. Il ne peut renoncer partiellement qu'avec le consentement du propriétaire.

« Les baux ne comportant pas de congé et venant à expiration à partir de la publication du présent décret, jusqu'au 31 octobre 1914 inclusivement, sont prorogés d'une durée de trois mois, sur déclaration des locataires appelés sous les drapeaux, ou à leur défaut, de l'un des membres de leur famille habitant avec eux les lieux loués, à la condition que ces locaux ne soient pas reloués au jour de la publication du présent décret.

« Cette déclaration est faite, etc. (sans intérêt). »

taire ait eu besoin de faire connaître son intention de rester dans les locaux loués par lui antérieurement à la guerre. Il était supposé, non seulement ne pas accepter le congé que lui aurait donné le bailleur, mais encore avoir renoncé au congé que lui-même aurait donné, ce qui peut paraître excessif. S'il voulait s'en aller, il devait alors faire connaître au propriétaire qu'il entendait donner pleine valeur à son congé précédemment remis ; c'est le contraire qui aurait été logique. Quant aux baux ne comportant pas de congé, ils étaient prorogés de trois mois, sur déclaration (1) des locataires ; et, quoi qu'on ait pu dire (2), cette faveur ne s'appliquait qu'aux *mobilisés* jusqu'au 28 mars 1916 (3). Voir en ce sens Tribunal de Boulogne-sur-Mer, 18 juin 1913 (*Gaz. des Trib.*, 1913, 2^e P. : p. 92).

Le décret du 27 septembre 1914 a supprimé, dans l'article 4 du précédent décret, la phrase « *à la condition que les locaux ne soient pas reloués au jour de la publication du présent décret* » et l'a remplacée par la suivante : « Si à la date du

Art. 5 : « Dans le cas de sortie des lieux, le juge de paix peut — nonobstant le non-paiement des loyers échus — autoriser, suivant les circonstances, l'enlèvement de tout ou partie du mobilier. Cette disposition n'est applicable qu'aux locations dont le loyer annuel ne dépasse pas les taux prévus par le décret du 14 août 1914. »

(1) Au sujet de la déchéance en cas de non-déclaration. Trib. civ. d'Oran, référés, 14 janvier 1915 (*Gaz. des Trib.*, 1914, 2^e Partie, p. 141).

(2) MM. Levasseur et Aubriot, députés, ont contesté l'interprétation des Tribunaux restreignant cette faveur aux seuls mobilisés, comme cela résultait des décrets. Ils ont fait une proposition de résolution ayant pour but de faire profiter tous les locataires de la même faveur. Ce sont eux qui ont ainsi provoqué le décret du 28 mars 1916 (Voir *Journal officiel* du 22 février 1916, Documents parlementaires, p. 234).

(3) Notre opinion est également celle de la *Revue de droit civil* qui s'exprime ainsi : « En ce qui concerne les baux qui devaient prendre fin de plein droit par l'expiration du bail, il ne peut y avoir prorogation que si le locataire a été appelé sous les drapeaux. » (*Revue trimestrielle de droit civil*, année 1914, p. 783.)

1^{er} septembre 1914, les locaux étaient reloués, le point de départ de la nouvelle location sera ajourné de 90 jours francs, sauf accord contraire entre les parties. »

Cette mention a été reproduite depuis dans tous les décrets. Le régime des congés a reçu une importante modification par le décret du 27 octobre 1914 (1) : à partir du 1^{er} novembre 1914, les congés donnés par les locataires ont été soumis aux règles d'usage, ce qui veut dire que les congés qu'ils donnent maintenant sont définitifs et qu'ils ne sont plus supposés y avoir renoncé, sauf déclaration contraire, comme cela avait lieu précédemment. C'est évidemment beaucoup plus logique et beaucoup moins compliqué. Voir en ce sens Tribunal civil de la Seine, Référés,

(1) Décret du 27 octobre 1914. Art. 2 : « Les congés, les baux prenant fin sans congé, ainsi que les nouvelles locations concernant les locataires appelés sous les drapeaux, sont régis par les dispositions ci-après :

« 1^o Est suspendu pour une période de trois mois, sous les conditions et réserves déterminées par l'article 3 du décret du 27 septembre 1914, l'effet des congés qui se produira à son terme usuel ou à la date de prorogation prévue à l'article précité, entre le 1^{er} novembre et le 31 décembre 1914 inclusivement. Toutefois, demeurent soumis aux règles d'usage les congés donnés par les locataires à dater du 1^{er} novembre 1914.

2^o Sont prorogés pour une période de trois mois, sous les conditions et réserves, etc., les baux prenant fin sans congé, qui soit à la date fixée par le contrat, soit à la date de prorogation prévue à l'article 3, précité, viennent à expiration entre le 1^{er} novembre et le 31 décembre inclusivement.

« 3^o Si, antérieurement au 1^{er} novembre 1914, des locaux ayant fait l'objet des suspensions de congés ou des prorogations de bail visées aux nos 1 et 2 ci-dessus étaient reloués, le point de départ de la nouvelle location sera ajourné de trois mois, sauf accord contraire entre les parties.

« 4^o En cas de nouvelle location conclue avant le 1^{er} septembre 1914 par des locataires auxquels s'applique la suspension de congé prévue par l'article 3 du décret du 27 septembre 1914 et par le présent article, il ne peut être exigé de paiement pour le loyer de cette nouvelle location tant que l'entrée en jouissance n'a pas eu lieu. Toutefois, le propriétaire a la faculté de demander au juge de paix la résiliation de la nouvelle location. »

20 juillet 1915 (*Gazette des Tribunaux*, 1915, 2^e partie, p. 450). D'autre part, le décret a soin de bien spécifier (art. 2, al. 4), qu'en cas de nouvelle location conclue *avant le 1^{er} septembre 1914*, par des locataires auxquels s'applique la suspension de congé prévue par l'article 3 du décret du 27 septembre 1914 et l'article 2 du décret du 27 octobre 1914, il ne peut être exigé de paiement pour la nouvelle location tant que l'entrée en jouissance n'a pas eu lieu. Toutefois le propriétaire peut demander au juge de paix la résiliation de la nouvelle location. Il n'en reste pas moins que cette résiliation peut lui être refusée. Il se trouvera alors dans l'impossibilité de relouer à un autre, ne sachant pas quand finiront les éternels moratoires et devant tenir les locaux à la disposition du locataire non installé, d'où pour lui une perte sans compensation. Le gouvernement n'avait pas reçu des Chambres le pouvoir d'aller jusque-là. La loi du 5 août 1914 l'avait autorisé seulement à suspendre l'effet des obligations. Or, comme le fait observer M. Wahl (1), « permettre au locataire qui revient sur son congé d'ajourner son entrée dans une autre maison qu'il a louée et de ne pas payer les loyers promis, en tant qu'ils sont antérieurs à son entrée en jouissance, ce n'est certes plus suspendre, mais *supprimer une obligation* ».

Il semble résulter de cet article 2, par raisonnement *a contrario*, qu'en cas de nouvelle location *postérieure au 1^{er} septembre 1914*, le preneur, même s'il continue à rester dans son ancien logement, ne sera pas dispensé de payer le loyer de la nouvelle location, bien qu'il ne soit pas entré en jouissance. C'était à lui à ne pas louer un nouveau local, puisqu'il savait que, grâce au décret du 1^{er} septembre 1914, il pouvait rester où

(1) WAHL, *Revue trimestrielle de droit civil*, année 1915, p. 342.

il se trouvait, le congé reçu ou donné par lui étant inopérant, La question serait plus compliquée, si le locataire en question avait loué entre le 1^{er} et le 27 septembre 1914, sachant que son propre logement était reloué à un autre et se croyant par suite obligé de partir; en effet, jusqu'au 27 septembre 1914, l'effet des congés n'était pas suspendu si les locaux étaient reloués. Nous croyons, dans ce cas, qu'il faudrait faire une distinction, selon que le congé primitif aurait été donné par le preneur ou par le bailleur. Dans la première hypothèse, on pourrait soutenir que le locataire savait ce qu'il faisait en donnant congé et que rien ne l'y obligeait; la nouvelle location n'étant alors que la conséquence naturelle d'un acte voulu et réfléchi, il devrait en supporter les conséquences; dans la seconde hypothèse, au contraire, congé donné par le bailleur, on ne saurait faire un grief au locataire, se croyant obligé de partir, d'avoir loué, entre le 1^{er} septembre et le 27 septembre, et on devrait l'assimiler à ceux qui ont loué avant le 1^{er} septembre 1914.

On doit remarquer cependant que les derniers décrets, et notamment celui du 30 décembre 1917, se bornent à dire : « lorsqu'un locataire a conclu une nouvelle location » sans fixer de date, ce qui est une obscurité de plus ajoutée aux décrets et peut permettre d'envisager les droits du preneur autrement que nous ne venons de le faire.

Une autre difficulté résulte de la rédaction des articles 2 et 3 du décret du 27 octobre 1914. Dans les deux décrets précédents (1^{er} et 27 septembre 1914), la qualité de mobilisé ne semblait exigée *que* pour la prorogation des baux ne comportant pas de congé : cela résultait de la façon dont le texte même des articles était disposé. L'article 2 du décret du 27 octobre 1914 paraît aller plus loin; il débute ainsi : « Les congés, les baux pre-

nant fin sans congé, ainsi que les nouvelles locations *concernant les locataires appelés sous les drapeaux* ». A quoi se rapporte ce dernier membre de phrase ? Aux nouvelles locations seulement ou à toute la phrase ? Si c'est à toute la phrase, il n'y aurait plus que les mobilisés capables de jouir de suspensions de congés et cela serait en contradiction avec l'article 3 du décret du 27 septembre 1914, auquel renvoie l'article 2 du décret du 27 octobre. Si c'est à « nouvelles locations », c'est en contradiction avec l'alinéa 4 du même article, qui parle de « nouvelle location conclue par les locataires auxquels s'applique la suspension de congé prévue par l'article 3 du décret du 27 septembre 1914 » : or, cet article 3 englobait ensemble tous les locataires, mobilisés ou non. Nous croyons que le décret a voulu simplement faire allusion aux locations qui auraient été faites à une date quelconque, et non pas seulement avant le 1^{er} septembre 1914, par des locataires non mobilisés à cette époque et appelés depuis sous les drapeaux et les assimiler aux locations faites avant le 1^{er} septembre. Autrement ou c'est incompréhensible, ou bien, c'est une rédaction défectueuse et il faudrait rétablir le texte ainsi : « Les congés, les baux prenant fin sans congé concernant les locataires appelés sous les drapeaux, ainsi que les nouvelles locations, sont régis, etc. » L'article 3 (1) du même décret ne nous apporte pas d'éclaircissement, car il parle du « bénéfice des dispositions prévues au précédent article », sans dire desquelles il s'agit. Quelles sont donc ces dispositions dont jouissent seuls les mobilisés et que l'article 3 autorise le juge de

(1) Décret du 27 octobre 1914. *Art. 3* : « Les locataires qui ne sont pas appelés sous les drapeaux peuvent, en cas d'empêchement justifié, obtenir le bénéfice des dispositions prévues au précédent article, par une sentence du juge de paix, lequel aura la faculté de réduire les délais. »

paix à accorder à tout le monde ? Nous supposons qu'il ne peut s'agir que du bénéfice des baux prenant fin sans congé, dont les dispositions de faveur paraissaient réservées par les décrets des 1^{er} et 29 septembre aux seuls mobilisés.

Le décret du 7 janvier 1915 a encore aggravé davantage la situation des propriétaires. Chaque décret leur retirant ou suspendant quelques-uns de leurs droits, il est à présumer que si la guerre se prolonge, et avec elle les moratoires, il finira par ne plus rien leur rester, sinon l'obligation de payer le fisc, les entrepreneurs, l'eau, le gaz, etc. Chaque ministre, comme don de joyeux avènement et pour flatter le parti socialiste du Parlement, se croit obligé d'ajouter quelque chose aux mesures prises par son prédécesseur, ou mieux de retrancher quelque chose au bailleur. C'est ainsi que le décret du 7 janvier 1915 (art. 1^{er}) a d'abord assimilé les veuves des militaires morts sous les drapeaux et les femmes des disparus aux mobilisés eux-mêmes. Comme toutes les dispositions des moratoires cette règle est beaucoup trop large ; s'il est admissible qu'une veuve de militaire tué à la guerre, dans une situation difficile (et on aurait pu laisser cela à l'appréciation du juge, selon le droit commun, art. 1244 du Code civil), continue à bénéficier des mêmes faveurs que son mari, il est absolument choquant que celle dont les ressources sont abondantes, ou même simplement suffisantes, puisse continuer à se réclamer du moratorium. A cela, pas de motif : la raison qu'on a toujours fait valoir pour justifier le moratoire des mobilisés a été qu'il ne fallait pas qu'ils aient d'autre souci que celui de se battre ; cette raison n'est plus vraie pour la veuve. En outre le mobilisé, par son absence forcée, ne pouvait pas se défendre, discuter avec le bailleur, gérer la communauté ; lui mort, sa femme est aussi bien placée pour s'occuper de ses intérêts qu'une femme seule quel-

conque, fille, veuve ou divorcée. Pourquoi alors ne pas accorder le moratoire à toutes les femmes *sui juris* et pendant toute leur vie? Ce ne serait pas plus illogique. Bien plus, comme le fait très justement remarquer M. Wahl (1), le décret du 7 janvier 1915 placera quelquefois la femme dans une situation meilleure que du vivant de son mari, notamment en cas de séparation de corps ou même de séparation de biens. Mais dans cette dernière hypothèse, c'est-à-dire quand il s'agit d'un bail consenti à une femme séparée de biens, qui tout d'un coup se trouve assimilée aux mobilisés par la mort de son mari, la solution du décret peut s'expliquer, dit M. Wahl, « par une sorte d'indemnité accordée à une veuve qui pleure son mari ». Nous ferons respectueusement remarquer à l'éminent professeur que cette explication n'est pas, très juridique, et qu'elle conduirait à indemniser toutes les veuves qui pleurent leur mari et même celles qui sont consolées, car il n'y a pas de critérium pour reconnaître où en est exactement leur douleur : d'ailleurs, là où elle existe véritablement ce n'est pas un décret moratoire qui l'atténuera.

Une autre innovation du décret du 7 janvier 1915 est absolument déconcertante par la façon dont elle est présentée. Il s'agit de l'article 2 (2), par lequel le juge de paix « peut autoriser les héritiers ou ayants droits à quitter les lieux loués, s

(1) *Revue trimestrielle de droit civil*, année 1915, p. 335.

(2) Décret du 7 janvier 1915. Art. 2 : « En cas de mort sous les drapeaux d'un locataire, ses héritiers ou ayants droit peuvent, si le contrat contient une clause de résiliation en cas de décès ou ne stipule pas expressément la continuation du bail en cas de décès, être autorisés par le juge de paix, à défaut d'accord avec le propriétaire, à sortir des lieux loués sans avoir à acquitter préalablement les termes, et le cas échéant les indemnités, dus en vertu du contrat ou de l'usage des lieux. Ce magistrat fixe, dans sa sentence, les délais accordés pour le paiement des sommes ainsi dues au propriétaire. »

le contrat contient une clause de résiliation en cas de décès ou *ne stipule pas expressément la continuation du bail en cas de décès* ». Cet article contient à la fois une injustice et une absurdité : une injustice, parce qu'en laissant les héritiers enlever les meubles du défunt (et on ne peut l'entendre autrement, car s'il ne s'agissait que de la personne proprement dite des héritiers, ils n'auraient pas besoin de l'autorisation du juge de paix pour s'en aller), ils dépouillent le bailleur de son gage, déjà d'ailleurs assez illusoire par l'importance des termes accumulés ; — une absurdité, parce qu'il ne viendra à l'idée de personne quelque peu au courant des affaires de mettre dans le bail qu'il continuera en cas de décès, alors que c'est de droit commun. C'est une prime donnée aux propriétaires ignorants. Le décret n'avait même pas besoin de parler « de clause de résiliation » puisque, quand elle ne figure pas dans le bail, il délie également les héritiers pourvu qu'on n'y trouve pas une condition, qu'en fait on n'y met jamais. Bien mieux, à pousser la logique des choses jusqu'au bout, on remarquera que, si par hasard il est stipulé dans le bail *la continuation en cas de décès*, les héritiers seront plus mal placés que des locataires quelconques, puisque le bail *doit continuer jusqu'au bout* !

Passant sous silence les décrets intermédiaires qui ne présentent pas d'intérêt pour la question que nous étudions ici, nous arrivons au décret du 28 mars 1916 (1). Comme nous l'avons

(1) Décret du 28 mars 1916. *Art. 4* : « En ce qui concerne les locataires visés aux articles 1, 2 et 3 ci-dessus, les congés, les baux prenant fin sans congé, ainsi que les nouvelles locations, sont régis par les dispositions suivantes :

« 1^o Est suspendu pour une période de trois mois sous les conditions et réserves déterminées par l'article 3 du décret du 27 septembre 1914, l'effet des congés qui, normalement, ou par suite de prorogations résul-

vu, d'après les décrets précédents, la prorogation des baux expirant sans congé ne pouvait s'appliquer, selon la façon dont le texte des décrets des 1^{er} et 27 septembre 1914 était conçu, qu'aux seuls mobilisés. Le ministre du Commerce l'avait d'ailleurs dit formellement en réponse à une question posée par un député (1). D'après la rédaction du décret du 28 mars 1916, cette prorogation s'applique à tout le monde et ce n'est plus que le *mode* de déclaration qui affecte des formes spéciales pour les mobilisés.

Dans ces conditions, fait remarquer M. Wahl (2), il y a, semble-t-il, pour les auteurs du décret, innovation non rétroactive; il n'y a pas interprétation rétroactive. Dès lors, en repro-

tant des décrets antérieurs, se produira entre le 1^{er} avril et le 30 juin inclusivement.

« 2^o Sont prorogés pour une période de trois mois les baux prenant fin sans congé qui, normalement, ou par suite de prorogations résultant des décrets antérieurs, viendront à expiration entre le 1^{er} avril et le 30 juin 1916 inclusivement, à charge pour le locataire de prévenir le propriétaire au moins un mois à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception; si le locataire est présent sous les drapeaux, la prorogation est accordée sous les conditions et réserves déterminées par l'article 3 du décret du 27 septembre 1914;

« 3^o Si les locaux ayant fait l'objet des suspensions de congé ou des prorogations de bail visées aux n^{os} 1 et 2 ci-dessus sont ou demeurent reloués au profit d'un tiers, le point de départ de cette relocation est ajourné d'une période de trois mois, sauf accord contraire entre les parties.

« 4^o Lorsqu'un locataire a conclu une nouvelle location et s'il jouit, pour son ancienne location, de la suspension de congé ou de la prorogation prévues par les n^{os} 1 et 2 ci-dessus, il ne peut être astreint au paiement de la nouvelle location tant que l'entrée en jouissance n'a pas lieu.

« Toutefois, le propriétaire a la faculté de demander au juge de paix la résiliation de la nouvelle location. »

Ce décret est le premier qui ne renvoie plus pour les baux sans congé à l'article 3 du décret du 27 septembre 1914. Le décret du 28 décembre 1915 y renvoyait encore.

(1) *Journal officiel* du 16 octobre 1915, Débats parlementaires, p. 1635.

(2) *Revue trimestrielle de droit civil*, 1916, p. 273.

duisant la formule qui, dans les anciens décrets, prorogeait les baux « prenant fin sans congé, qui, normalement ou par suite de prorogations résultant de décrets antérieurs, viendront à expiration », le nouveau décret contient un non-sens, les prorogations antérieures n'ayant été réalisées que pour les baux consentis aux mobilisés. Cette reproduction servira peut-être, contrairement à ce que nous avons dit et que cela résulte des décrets des 1^{er} et 27 septembre 1914 et de l'avis du ministre du Commerce rapporté ci-dessus, à faire décider que les baux expirant sans congé des non mobilisés, ont dû ou pu également être prorogés, ce qui reviendrait à dire, que la disposition du nouveau décret confirmerait rétroactivement le droit pour les non mobilisés à ces prorogations. Mais ce serait « attacher trop d'importance à une formule transcrite sans réflexion (1) ».

Cela posé, quels sont depuis le décret du 28 mars 1916, pour toutes sortes de locations (et quels étaient avant ce décret pour les locations comportant un congé) les locataires non mobilisés susceptibles de pouvoir bénéficier du moratorium des congés? Certains prétendent qu'il n'y a pas corrélation entre le moratoire des congés et le moratoire des loyers, qu'il y a la deux mesures différentes et que le bénéfice de celle qui concerne les congés est accordé à tous les locataires, même à ceux à qui le bénéfice de l'autre *peut* être refusé. Et à l'appui de cette thèse, ils soutiennent que si on se reporte aux textes des décrets du 14 août 1914 au dernier publié, on n'y trouve pas la preuve de la prétendue corrélation qui existerait entre la suspension des délais en matière de congés et la prorogation des termes de loyers. Ils insistent aussi sur le texte des premiers décrets ainsi rédigé: « Pour *tous* baux et locations, quel que soit *le montant*

(1) WAHL, *op. cit.*, p. 273.

des loyers, l'effet des congés est suspendu. » Les partisans de cette thèse vont même plus loin : depuis le décret du 17 décembre 1914 (1), sur lequel nous allons revenir, et qui a été reproduit depuis dans tous les décrets, décret qui semble au contraire infirmer leur théorie, ils prétendent que l'article 4 dudit décret, en parlant des locataires visés aux articles 1, 2 et 3, a entendu seulement énumérer les personnes admises au bénéfice de la suspension des congés, mais non pas subordonner l'effet de cette suspension aux *conditions* exigées de certains locataires indiqués dans lesdits articles pour l'obtention des délais, en ce qui touche le paiement des loyers. Voir en ce sens : Cour d'appel d'Amiens, 30 novembre 1916 (*Gaz. des Trib.*, année 1916, 2^e Partie, p. 599).

Tel n'est pas notre avis, l'expression employée par l'article 4 du décret du 17 décembre 1914 « en ce qui concerne les locataires visés aux articles 1, 2 et 3 » entraîne cette conclusion que pour bénéficier des dispositions de cet article, il faut que le locataire soit *compris* dans ces articles 1, 2 et 3 (2) ; or, le locataire n'est compris que *sous certaines conditions*, qu'il n'appartient à personne de supprimer pour les besoins de la cause. En outre l'article 2 du rapport qui a précédé le décret du 28 mars 1916, dit expressément : « que le décret du 28 décem-

(1) Voir *infra* le texte de ce décret relatif au point qui nous occupe.

(2) Décret du 17 décembre 1914. *Art. 4* : « En ce qui concerne les locataires visés aux articles 1, 2 et 3 ci-dessus, les congés, les baux prenant fin sans congé, ainsi que les nouvelles locations, sont régis par les dispositions suivantes, etc. »

Le texte est précis ; d'ailleurs, si on ne veut voir aucune corrélation entre le paiement et le congé, il n'y a pas de raison pour ne pas suspendre les congés pour la France entière. Du moment que le quantum du loyer, la qualité du locataire, sa situation financière n'ont aucune importance pour les prorogations de congé, ce serait une injustice que de les réserver à une partie de la population et d'en priver l'autre.

bre 1915, comme ceux qui l'ont précédé, suspend dans son article 4 l'effet des congés en faveur de tous les *locataires susceptibles d'invoquer le bénéfice du moratorium* (sous-entendu : *des loyers*).

Donc pour bénéficier d'une prorogation de congé, il faut que le locataire soit compris dans les articles 1, 2 et 3 du dernier décret dont il se réclame et soit susceptible de bénéficier du moratorium des loyers. En outre, rien n'autorise à admettre que le législateur, sortant du cadre précis qu'il s'était tracé, ait accordé des privilèges de congédiement à des locataires en mesure de payer, placés en dehors des cas légaux de prorogation des loyers, uniquement pour leur éviter les frais et les difficultés d'un déménagement pendant la guerre, et qu'il ait attribué à une catégorie de personnes, qu'aucune raison majeure ne signalait à sa bienveillance, le moyen de demeurer indéfiniment dans les mêmes locaux par pure convenance ou vexation. On comprend, qu'autorisant un locataire à ne pas payer son terme, on ne le laisse pas expulser, car, si on autorisait le congé, il pourrait ne pas trouver à louer ailleurs, ou tout au moins à ne louer que sous la condition de renoncer au moratorium, ce qui est légal, cette faveur n'étant pas d'ordre public; la faveur qu'on entend lui accorder deviendrait donc inopérante. Mais s'il est en état de payer et peut être obligé à payer, qu'importe qu'il déménage : on le sait solvable, on ne refusera pas de lui louer et qu'il paye son loyer à un propriétaire ou à un autre, du moment qu'il doit payer, cela n'a pas d'intérêt et ce n'est pas pour cela qu'on a créé les moratoires.

La corrélation entre le payement des loyers et le congé nous paraît donc, contrairement à l'opinion que nous avons exposée, très étroite. C'est d'ailleurs ainsi que l'a jugé la Cour d'appel de Rouen, 7 juin 1916, confirmant un jugement en référé du

Tribunal civil du Havre du 17 mai 1916 (*Gaz. des Trib.*, 1916, 2^e Partie, p. 491).

Une ordonnance rendue à l'audience des référés du Tribunal de la Seine, 2 mai 1917 (*La Chambre des propriétaires*, mai 1917, page 149) est allée plus loin encore. Elle a admis que la renonciation au moratorium des congés pouvait, sans avoir été exprimée explicitement, résulter de certaines stipulations du bail (contracté depuis septembre 1914) et notamment d'une clause par laquelle les parties s'étaient réservé réciproquement le droit de mettre fin à la location par un congé notifié quinze jours à l'avance. Il est évident, en effet, comme le proclame le jugement relaté ci-dessus, qu'en acceptant des dispositions contraires au moratorium, les parties avaient clairement manifesté leur intention de renoncer à se prévaloir des décrets qui l'ont institué. D'ailleurs, en l'absence de textes formels à cet égard, nous pensons avec M. Azéma ¹⁾, que la prorogation de congé ne s'applique qu'aux locations remontant à une époque antérieure à la mobilisation, ou tout au moins à septembre 1914. C'est à la fois une question de justice et de bon sens : de justice, parce que c'est déjà assez lourd de créer pour les propriétaires un régime spécial pour les baux d'avant-guerre, sans l'étendre encore aux nouvelles locations ; — de bon sens, car si on peut arguer en faveur des anciens locataires qu'ils ont été surpris par la guerre, qui a troublé leurs affaires ou changé leur situation, on ne saurait en dire autant de ceux qui ont, en toute tranquillité d'esprit, au courant de leur situation et bien maîtres de leurs moyens, signé des baux au cours des hostilités.

(1) AZEMA, avocat, juge de paix suppléant du XV^e arrondissement et GUINARD, huissier au Tribunal civil de la Seine. *Le moratorium des loyers*, une brochure in-8^o, Paris, 1916-1917.

Si les décrets ont suspendu l'effet des congés, il ne s'ensuit pas pour cela qu'ils aient modifié le *délai* dans lequel ces congés doivent être valablement donnés, quand le preneur décide de ne pas user du droit de rester dans les locaux que lui confèrent les décrets ou quand il n'est pas dans les conditions voulues pour profiter du régime des congés. Les usages et les conventions mentionnés dans les baux restent toujours en vigueur. L'article 5 du décret du 10 août 1914 qui déclare que pendant la durée de la mobilisation et jusqu'à la fin des hostilités, cesseront de produire effet les clauses des contrats qui stipulent une déchéance en cas d'inexécution dans un délai ou à une date précise, ne peut pas être invoqué par un locataire qui, contrairement à l'une des clauses de son bail qui l'obligeait à prévenir au moins six mois à l'avance de son intention de faire cesser le bail, n'a donné congé qu'en avril pour juillet. En effet, les termes de l'article 5 du décret visent seulement le cas où l'une des parties n'ayant pas exécuté son obligation à l'époque fixée, est exposée à perdre, en vertu d'une clause résolutoire applicable de plein droit, le bénéfice du contrat. Cet article ne saurait être invoqué par le locataire qui en donnant congé, use d'une simple faculté à laquelle le décret du 10 avril 1914 n'a entendu accorder aucun avantage particulier. Voir en ce sens, Tribunal civil de la Seine, 7 juillet 1915 (*Gaz. des Trib.*, 1915, 2^e Partie, p. 409).

Lorsqu'un locataire a, postérieurement au 1^{er} novembre 1914, c'est-à-dire à une époque où ses droits sont régis par le décret du 27 octobre 1914, donne un congé régulier au propriétaire, il ne saurait prétendre jouir du bénéfice de la suspension des délais, alors surtout que le congé a été accepté par le bailleur, et qu'un contrat s'est ainsi formé entre celui-ci et le locataire. Il en sera ainsi même si le locataire est mobilisé,

car, en usant de son droit de donner congé, il est rentré dans le droit commun. D'ailleurs, au point de vue des congés donnés par les locataires, l'article 2 du décret du 27 octobre 1914, ne fait aucune distinction entre les locataires mobilisés et les autres. (Voir en ce sens : Cour d'appel de Paris, 3 janvier 1917, confirmant un jugement des Référés de la Seine du 11 novembre 1916 (*Gaz. des Trib.*, 1917, 2^e Partie, p. 550), et antérieurement : Cour d'Amiens, 22 novembre 1916, confirmant un jugement en référé du même Tribunal du 11 octobre 1916. (*Gaz. des Trib.*, 1916, 2^e Partie, p. 598.) — Cour de Paris, 4 mars 1916 (*Gaz. des Trib.*, 1916, 2^e Partie, p. 176). — Cour de Paris, 14 février 1916 (*Gaz. des Trib.*, 1916, 2^e Partie, p. 20). — Tribunal civil de la Seine, 25 janvier 1916 (*Gaz. des Trib.*, 1916). — Tribunal de la Seine, Référés, 20 juillet 1915 (*Gaz. des Trib.*, 1915, 2^e Partie, p. 150).

En résumé, que le locataire ait renoncé au moratorium qu'il aurait *peut-être* pu invoquer (1^{er} cas que nous venons de voir), qu'il ait donné congé dans d'autres délais que ceux prévues au bail (2^e cas) ou qu'il ait donné congé au propriétaire, celui-ci l'ayant accepté (3^e cas), c'est le droit commun qu'il faut appliquer.

Voyons maintenant quelle peut être, en face des décrets, la situation des employés logés :

Tout d'abord, nous ferons remarquer que la prorogation des délais ne s'applique pas aux congés donnés aux concierges. Les concierges occupent les locaux qui leur sont attribués à titre précaire et non à titre de locataires. Le contrat entre le propriétaire et le concierge n'est pas un contrat de location ; c'est un contrat de louage de services. Les congés donnés aux concierges demeurent donc sous l'empire du droit commun. Même si le mari est mobilisé, rien ne doit s'opposer à ce que l'expulsion de la femme soit ordonnée en référé.

En effet, puisqu'il s'agit, en somme, d'un contrat de travail, il s'applique également aux deux concierges, surtout même en général à la femme principale occupante et gardienne de la loge. Puisqu'elle a traité directement avec le propriétaire dans la plénitude de ses droits, en agissant contre elle, ce n'est pas contre la femme d'un mobilisé, le représentant et tenant ses lieu et place, qu'on agit, mais bien contre la salariée elle-même. Dès lors, l'article 4 de la loi du 5 août 1914 n'a pas lieu d'être invoqué (1). (Voir en ce sens : Tribunal de paix du IV^e arrondissement de Paris (*Gaz. des Trib.* du 28 janvier 1917). — Tribunal de la Seine (Référés), 13 décembre 1916 (*Gaz. des Trib.*, 1917, 2^e Partie, p. 156).

Dans le même ordre d'idées, un employé logé, bien que mobilisé, peut être contraint de laisser libres les locaux qui lui étaient affectés, afin d'y loger son remplaçant. Ainsi l'a décidé la Cour de Toulouse, 19 octobre 1914, confirmant un jugement de référé du 11 septembre 1914 (*Gaz. des Trib.*, 1914, 2^e Partie, p. 103).

Dans le même sens, voir : Cour de Caen, 28 juillet 1915 (*Sirey*, 1916, 2^e Partie, p. 81). — Tribunal de Rouen, 1^{er} décembre 1915 (*Gazette du Palais*, 22 décembre 1915). — Tribunal de Besançon, 25 mai 1915 (*Gazette du Palais*). — Cour d'appel de Nancy, 21 décembre 1916, confirmant jugement en référé du même Tribunal du 11 janvier 1916 (*Gaz. des Trib.*, 1917, 2^e Partie, p. 164).

De même, l'exception de mobilisation du chef de famille ne

(1) Loi du 5 août 1914. Art. 4 : « Dans les circonstances prévues à l'article 2 (toute la durée de la mobilisation et jusqu'à la cessation des hostilités) aucune instance, sauf l'exercice de l'action publique par le ministère public, ne pourra être engagée ou poursuivie, aucun acte d'exécution ne pourra être accompli contre les citoyens présents sous les drapeaux. »

saurait faire obstacle au congé et à l'expulsion de sa famille, si ladite famille n'usé pas de la chose, selon les termes de l'article 1728 du Code civil (1) (Tribunal civil de Toulouse. Référé, 8 décembre 1913. *Gaz. des Trib.*, 1913, 2^e Partie, p. 600).

Aux termes du décret du 13 février 1915 (2), la compensation doit s'opérer entre les loyers payés d'avance et les loyers venus à échéance restés impayés. Par suite, lorsqu'il a été stipulé dans le bail, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, la location serait résiliée de plein droit, au gré du bailleur, après un certain délai suivant un commandement resté infructueux, sans autre formalité qu'une simple ordonnance de référé pour procéder à l'expulsion, le propriétaire ne peut obtenir l'expulsion, lorsque le commandement visait uniquement un terme de loyer qui s'est trouvé acquitté par l'effet de la compensation. Et il en est ainsi, alors même qu'à la date de l'assignation en référé pour obtenir l'expulsion, les loyers payés d'avance étaient insuffisants pour

(1) Art. 1728, *Code civil* : « Le preneur est tenu... d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention, etc... »

(2) Décret du 13 février 1915. Art. 2 : « Dans le cas où un locataire a versé au propriétaire, au début de la location, le montant des derniers termes à échoir, les dispositions de l'article 3 du décret du 7 janvier 1915 seront applicables jusqu'à concurrence des sommes si payées d'avance, aux termes échus avant le 1^{er} avril prochain. »

Décret du 7 janvier 1915. Art. 3 : « En cas de loyer payable d'avance, et à défaut de paiement à l'époque fixée par le bail ou par l'usage des lieux, le locataire ne peut être cité en paiement par le propriétaire, dans les conditions prévues par le décret du 17 décembre 1914, que lorsque ledit terme est échû, et dans la mesure où la somme due, tant pour ce terme que pour les termes antérieurs, est supérieure à celle versée d'avance pour le locataire.

« Cette disposition est applicable seulement dans les portions de territoire énumérées au tableau annexé au décret du 1^{er} septembre 1914. »

faire face aux termes échus à cette époque, si une nouvelle sommation n'a pas été signifiée pour les termes nouveaux devenus exigibles, sommation indispensable pour fixer le point de départ du délai de déchéance, dans les conditions prévues au contrat de bail. Ainsi l'a décidé la Cour de Paris, 17 juillet 1916, annulant une ordonnance de référé du Tribunal de la Seine du 22 avril 1915 (*Gaz. des Trib.*, 1917, 2^e P., p. 40).

Notons que le décret du 7 janvier 1915, article 3, auquel renvoie le décret du 13 février 1915, ayant soin de spécifier que la disposition concernant les loyers payables d'avance n'est applicable que dans les portions de territoire énumérées au tableau annexé au décret du 1^{er} septembre 1914, il s'ensuit que les commerçants, industriels, etc. (art. 3, 2^e du décret du 30 décembre 1917) ne peuvent s'en prévaloir.

Les locataires qui bénéficient du moratoire des loyers, ne devraient pas pouvoir déménager, car l'obligation que leur impose l'article 1752 (1) du Code civil de garnir l'immeuble, persiste tant que les loyers ne sont pas acquittés. Cependant, le juge de paix peut permettre aux locataires d'enlever tout ou partie de leur mobilier, mais seulement si le loyer annuel ne dépasse pas les maxima prévus par les décrets des 14 août et 27 septembre 1914, de sorte que ce sont les locataires en garni les plus favorisés ; comme ils n'ont pas de meubles, ils peuvent déménager librement, et disparaître sans adresse, ce qui rendra irrécouvrable la créance du propriétaire contre eux. En somme, sans le vouloir, les auteurs des décrets ont encouragé l'indélicatesse des locataires sans scrupules.

L'autorisation du juge de paix n'est pas de plein droit et ne

(1) Art. 1752, Code civil : « Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer. »

doit être donnée au surplus qu'à l'expiration de la location. Le juge de paix doit examiner si le motif invoqué justifie la faveur demandée. Il peut, pour sauvegarder le privilège du propriétaire sur le mobilier, n'autoriser le déménagement qu'à charge de faire dresser l'état du mobilier avec dénonciation de cet inventaire au nouveau propriétaire qui saura ainsi que son privilège est primé par celui de l'ancien propriétaire. Le juge de paix en autorisant le déménagement doit, s'il en est requis, fixer le chiffre des indemnités dues en vertu du contrat ou de l'usage des lieux (réparations locatives, etc.). Pour la fixation de ces indemnités, la procédure de droit commun doit être suivie (1).

Certains jugements ont accordé, en référé, cette faculté de déménager à des locataires dont le loyer était supérieur aux maxima prévus dans les décrets précités, malgré le non-paiement des loyers, mais ils ne l'ont fait qu'aux conditions d'inventaire ci-dessus indiquées. (Voir Tribunal civil de la Seine, Référés, 10 octobre 1916 (*Gaz. des Trib.*, 1917, 2^e P., p. 436) 2. Cependant, un grand nombre de Cours d'appel se sont efforcées de concilier d'une manière équitable les intérêts en présence, tout en évitant au bailleur de perdre son privilège. Voir en ce sens trois ordonnances de référé du Tribunal civil de la Seine des 5 février, 20 juin et 18 juillet 1916, où le Président du Tribunal a décidé que les marchandises d'un antiquaire en retard pour le paiement de ses loyers, resteraient dans les lieux précédemment loués sous la garde d'un séquestre qui les délivrerait au preneur au fur et à mesure des ventes et en encaisserait les prix, lesquels demeureraient affectés au privilège du bailleur. La Cour de Paris, 24 mai 1917 (*Gaz. des Trib.*, 1917,

(1) AZÉMA et GUINARD, *op. cit.*

(2) Rapprocher : Cour de Paris, 6 et 7 juillet 1917 et 29 mars 1917. (*Le Droit*, 23 juillet 1917.)

2° P., p. 458) a purement et simplement confirmé la décision du 18 juillet 1916 en faisant très justement observer que la prétention par le locataire de faire transporter ses marchandises dans un nouveau local, sans effectuer aucun dépôt et sans subir aucun contrôle, équivalait à demander la suppression pure et simple du privilège.

Il y a cependant un certain nombre de meubles que le locataire peut enlever sans qu'il soit besoin d'une autorisation du juge de paix : ce sont ceux que l'article 593 du Code de procédure civile déclare insaisissables. Puisqu'ils sont insaisissables, le bailleur n'a pas son droit de gage sur eux et par suite, il n'a aucun intérêt à en empêcher la sortie. A la vérité, les objets visés par l'article 593 sont peu nombreux; mais une loi récente (1) (14 avril 1917) vient d'augmenter considérablement le nombre des meubles insaisissables, au point de rendre nul le privilège du bailleur, en faveur de certaines familles. Ces familles sont celles en faveur desquelles a été édictée la loi du 14 juillet 1913, c'est-à-dire celles qui remplissent la triple condition : 1° de comprendre plus de trois enfants; 2° d'être privées de ressources suffisantes pour les élever; 3° d'être régulièrement inscrites sur les listes dressées en exécution de cette loi. L'extension donnée à l'article 593 du Code de procédure civile profite donc *exclusivement* à ces familles et ne saurait être invoquée en dehors de la catégorie spéciale de personnes qu'elle a en vue de protéger.

(1) Loi du 14 avril 1917, relative à l'insaisissabilité du mobilier des familles nombreuses. *Article unique* : l'article 593 du Code de procédure civile est complété par la disposition suivante : « Le mobilier meublant, le linge, les vêtements et objets de ménage appartenant aux personnes protégées par la loi du 14 juillet 1913 relative à l'assistance aux familles nombreuses, régulièrement inscrites sur les listes dressées pour l'exécution de ladite loi, ne pourront être saisis pour aucune créance. » (*Journal officiel du 17 avril 1917.*)

Avant de terminer ce chapitre, nous ferons remarquer, bien que la question soit de peu d'importance, l'illogisme de l'administration dont les propriétaires doivent supporter les conséquences. Puisque les locations, quelle que soit leur nature, sont prolongées d'office et contre le gré du bailleur au profit de certains locataires, il semblerait que le propriétaire, qui n'a pas volontairement reloué, dût avoir aussi son moratoire vis-à-vis de l'enregistrement. Il n'en est rien. M. E. Lamy, député, ayant demandé à M. le ministre des Finances s'il était admissible qu'une amende soit encourue par un propriétaire, pour non-déclaration d'un bail verbal, dans le cas où un locataire mobilisé est resté dans son appartement, en vertu des décrets prorogeant les baux, sans d'ailleurs payer son loyer, le ministre a répondu dans les termes suivants (1) :

« Les divers décrets rendus en exécution de la loi du 5 août 1914, et spécialement ceux qui accordent aux locataires des prorogations, soit pour le versement des loyers, soit pour les congés, n'ont apporté aucune dérogation aux dispositions des lois fiscales concernant le payement des droits d'enregistrement.

« Les propriétaires restent donc tenus de déclarer dans les délais et sous peine d'un droit en sus minimum de 62,50 décimes compris, chaque location verbale d'immeuble, que le locataire soit ou non mobilisé.

« Quant aux baux prorogés à compter de leur expiration, *à raison de la mobilisation du locataire* (2), ils comportent éga-

(1) *Journal officiel* du 5 janvier 1917.

(2) Le ministre retarde un peu. Il oublie le décret du 28 mars 1916 qui étend cette faveur à tous les locataires visés dans les décrets. Il est vrai que les membres du Gouvernement ne connaissent probablement pas à fond les décrets qu'ils ont signés et qui doivent être l'œuvre hâtive de subalternes, tant ils sont mal faits et peu clairs.

lement une déclaration, la prorogation concédée au locataire constituant en droit une nouvelle location qui ne prend naissance que si le locataire en fait la demande, soit par lui-même, soit par un membre de sa famille (décret du 1^{er} septembre 1914, art. 4, 3^e alinéa, *Journal officiel*, 2 septembre). A défaut de déclaration, la peine du même droit en sus est nécessairement encourue. Toutefois, l'administration de l'enregistrement a toujours apporté la plus grande bienveillance dans l'examen des demandes en remise des pénalités encourues en pareille matière depuis les hostilités. »

CHAPITRE VI

Des sous-locations.

Nous avons dans un chapitre précédent (1) examiné quelle pouvait être la situation de la caution qui a garanti soit simplement, soit solidairement le payement d'un loyer. Nous avons eu en vue soit une personne absolument étrangère au contrat de location, garantissant le loyer comme elle aurait garanti une dette quelconque, soit une personne intéressée au bail à un titre quelconque et le garantissant. En matière de sous-locations et de cession de bail (sauf renoncement express du propriétaire à tout recours contre le cédant) nous ne sommes pas en présence d'un véritable cautionnement : le locataire et le cédant demeurent *débiteur principal* ; on ne peut pas, à proprement parler, dire qu'ils sont cautions du sous-locataire et du cessionnaire. Que le bailleur ait autorisé ou non la sous-location, qu'elle résulte du droit commun (art. 1717 du Code civil) (2) ou des termes du bail, le locataire reste responsable vis-à-vis du propriétaire du payement des loyers. En principe, dit M. Guillouard (3), la sous-location ou la cession ne change pas les rapports qui existaient entre le bailleur et le preneur : il se forme un contrat nouveau entre le preneur et le tiers avec lequel il traite, mais l'ancien contrat est maintenu avec tous ses effets, et le bailleur a toujours pour obligé le preneur originaire. Comme conséquence de ce principe, le bailleur peut toujours demander le payement des loyers au locataire principal. Le

(1) Voir *suprà*, p. 74.

(2) Art. 1717, Code civil : « Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite. Elle peut être interdite pour le tout ou partie. Cette clause est toujours de rigueur. »

(3) GUILLOUARD, *Traité du contrat de louage*, t. I, p. 370.

fait par le sous-locataire, pour des raisons de commodité, de payer directement entre les mains du propriétaire, n'implique en aucune façon renoncement du bailleur à s'adresser à son locataire pour le paiement des termes échus, en cas de non-paiement du sous-locataire. De sorte que les motifs que peut invoquer le sous-locataire en raison des décrets, et qui lui sont purement personnels ne sauraient décharger le locataire de son obligation personnelle, à moins, bien entendu, que le locataire lui aussi, ne puisse se prévaloir des décrets. Mais s'il n'est pas fondé à le faire, bien qu'il n'ait pas touché le prix de sa sous-location, il ne pourra se prévaloir vis-à-vis du propriétaire de la situation qu'il est forcé de subir, en alléguant qu'elle constitue une diminution de jouissance assimilable à la perte de la chose louée prévue par l'article 1722 du Code civil (1) et sera tenu de lui verser le montant de son loyer. (Voir en ce sens les décisions du Tribunal civil de la Seine, 13 mars 1916, (*Gazette des Tribunaux*, 1916, 2^e Partie, p. 386); Cour d'appel de Bordeaux, 11 décembre 1916 (*Gazette des Tribunaux*, 1917, 2^e Partie, page 36). D'ailleurs, le propriétaire n'a pas à connaître des difficultés qui peuvent exister entre son locataire et le sous-locataire : en principe le preneur reste tenu envers lui du loyer de l'immeuble qu'il a sous-loué ou dont il a cédé le bail (art. 1735, Code civil) (2), des dégradations et des pertes, tandis que lui bailleur n'est pas responsable envers ledit preneur du fait du sous-preneur (Voir à ce sujet un jugement du Tribunal civil de Lyon du 10 mars 1897. *Moniteur judiciaire* de Lyon du 5 mai 1897). Il s'ensuit que le locataire doit supporter les risques de l'insolvabilité du sous-locataire.

(1) Voir *suprà*, p. 87, le texte de cet article et la discussion que nous en avons faite.

(2) Art. 1735, Code civil : « Le preneur est tenu des dégradations et de pertes qui arrivent par le fait de personnes de la maison ou de ses sous-locataires. »

taire sans recours contre le propriétaire; s'il en était autrement, la garantie qu'il prétendrait réclamer le déchargerait en fait de l'obligation de payer ses loyers. Il n'y a aucune raison de ne pas assimiler à cette insolvabilité le cas où, comme dans les espèces ci-dessus (Jugement de la Seine et de Bordeaux), le sous-locataire est dispensé par une disposition légale du paiement de ses loyers. Le caractère de cette dispense n'a pas d'intérêt pour le propriétaire, puisque l'obligation de garantir au locataire l'exécution de la sous-location ne lui incombe pas.

Il se présente dans la pratique, depuis le début de la guerre, une situation assez curieuse pour les baux prenant fin sans congé (et même pour les locations verbales), quand le locataire principal n'a pas le droit d'invoquer les décrets et que le sous-locataire le peut. Le locataire principal doit rendre les locaux au bailleur, son bail étant terminé, mais il ne le peut pas, son sous-locataire, lui, étant prorogé de droit. La location continue donc en quelque sorte de force, quelquefois contre la volonté du bailleur seul et malgré son droit d'expulsion, souvent contre la volonté des deux parties (1). En pareil cas, le locataire principal peut-il refuser de payer son bailleur en alléguant qu'il ne saurait être tenu des loyers, puisque, s'il ne peut lui remettre les locaux, c'est en vertu du moratorium dont jouit le sous-locataire, cas de force majeure, selon lui, qui le déchargerait de ses obligations? Cette espèce n'a été jugée qu'une seule fois, à notre connaissance, par la Cour de Rouen, 17 janvier 1917, confirmant un jugement du Tribunal civil de Dieppe du 27 juillet 1916. (*La Chambre des propriétaires*,

(1) Voir cependant l'arrêt de la Cour de Bordeaux du 13 décembre 1916, rapporté plus loin. D'où il semble qu'on puisse conclure que, dans certains cas, le bailleur n'a pas à connaître des sous-locataires quelle que soit leur situation.

juin 1917, page 174.) La Cour de Rouen a jugé que la force majeure ne pouvait être invoquée par le débiteur qu'autant que l'inexécution ne résultait pas de sa faute ou tout au moins de son fait. Or, c'est le fait d'avoir sous-loué, fait imputable au débiteur principal qui a occasionné, dans l'espèce ci-dessus, l'application du moratorium. Ce dernier doit donc supporter les conséquences d'un acte qui provient de son fait et en l'absence duquel le bailleur aurait pu normalement reprendre possession de sa chose.

Dans le même ordre d'idées, lorsqu'un locataire a introduit dans les lieux loués un sous-locataire, le bailleur qui n'a ni accepté ni connu cette sous-location (qui pouvait se faire en dehors de lui, étant de plein droit quand le bail ne s'y oppose pas) et qui veut à l'expiration du bail, faire ordonner l'expulsion du preneur et de *tous occupants*, agit régulièrement en assignant celui-ci en référé, sans mettre en cause le sous-locataire. Mais il faut bien entendre que ce locataire ne rentre pas dans la catégorie de ceux qui bénéficient d'une suspension de congé. Voir l'arrêt de la Cour de Bordeaux du 13 décembre 1916, confirmant une ordonnance de référé du même Tribunal du 20 juillet 1916 (*Gazette des Tribunaux*, 1917, 2^e Partie, p. 281). Rapprocher : Cour de cassation, 22 janvier 1873 (*Sirey*, 1873, I, p. 454).

La solution devrait être différente, dans le cas où le propriétaire aurait accepté expressément ou tacitement les occupants en qualité de sous-locataires (Tribunal civil de la Seine, 13 mars 1916. *Gaz. des Trib.*, 1916, 2^e P., p. 386), mais le fait d'assigner les sous-locataires en même temps ou séparément même du locataire principal ne doit pas couvrir la responsabilité de ce dernier vis-à-vis du propriétaire.

Si c'est le locataire principal qui est mobilisé et le sous-

locataire qui ne l'est pas, et si ce dernier a payé entre les mains du propriétaire, le paiement sera valable et le locataire principal n'aura pas à intervenir. De même, si le sous-locataire n'a pas encore payé entre les mains du preneur, le bailleur aura une action directe contre lui pour se faire payer (1), mais jusqu'à concurrence seulement du prix de la sous-location, en raison de l'article 1753 (2) du Code civil.

En réalité, depuis le début des hostilités, les propriétaires ont rarement joui de cet avantage. Ils ont, au contraire, été fréquemment victimes d'une véritable exploitation de la part de leurs locataires mobilisés, qui, dispensés de payer leurs loyers, s'empressaient de sous-louer leurs locaux en s'arrangeant, eux, bien entendu, pour se faire payer par leurs sous-locataires. Les plaintes étaient arrivées si nombreuses, que M. Briand avait cru, dans le rapport au Président de la République précédant le décret du 28 mars 1916, devoir s'exprimer ainsi :

« Certains propriétaires ont élevé des réclamations *légitimes* contre leurs locataires mobilisés qui, ayant sous-loué, touchaient le prix de la sous-location, sans cesser de leur opposer le moratorium. Contre cet abus scandaleux, l'autorité régle-

(1) M. LAURENT (*Droit civil*, t. XXV) refuse l'action directe au bailleur contre le sous-locataire, mais l'opinion contraire a prévalu en doctrine; cf. : — GUILLOUARD, *op. cit.*, t. I, p. 371. — AUBRY et RAU, *op. cit.*, t. IV, p. 494. — TROPLONG, I, 128. — MARCADÉ et PONT, art. 1717, 1. — DUVERGIER, I, n° 539, et en jurisprudence; cf. : (Cassation, 24 janvier 1853, *Sirey*, 1853, I, 321.) — (Cassation, 31 juillet 1878, *Sirey*, 1878, I, 77.) — (Voir cependant Toulouse, 7 février 1888, et Poitiers, 26 janvier 1889, *Dalloz*, 1890, II, 97.)

(2) Art. 1753, *Code civil* : « Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation.

« Les paiements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation. »

mentaire est désarmée. On ne saurait par voie de décret modifier l'article 4 de la loi du 5 août 1914 qui interdit toute instance et toute mesure d'exécution à l'égard des mobilisés. Mais il n'est pas interdit aux propriétaires, sous réserve de l'appréciation souveraine des Tribunaux, de chercher dans les règles du droit commun et notamment dans l'article 1753 du Code civil le moyen d'obtenir une part de satisfaction légitime en intentant, s'ils le jugent convenable, une action directe contre le sous-locataire. »

M. Briand avait tort de se croire désarmé. S'il est vrai qu'un décret ne pouvait modifier la loi du 5 août 1914, il pouvait tout au moins modifier les moratoires précédents, et c'est ce qui a été fait en juin 1917. Dans le rapport précédant le décret du 29 juin 1917, le ministre, après avoir constaté la persistance des abus signalés dans le rapport Briand relaté ci-dessus, a déclaré qu'il avait cru nécessaire d'accorder expressément au propriétaire le droit de réclamer à ceux d'entre ses locataires qui tireraient profit des lieux loués, en consentant des sous-locations dont ils ne tiendraient pas compte à leur bailleur, le montant de ces sous-locations, du moins dans la mesure des termes restés impayés et tout en réservant au juge de paix compétent une faculté d'appréciation. D'où l'article 4 du nouveau décret (1).

(1) Décret du 29 juin 1917. Art. 4 : « Sans préjudice de l'application des règles de droit commun relatives aux droits du bailleur contre les cessionnaires ou sous-locataires, tout locataire qui, ayant sous-loué en tout ou en partie les lieux loués n'aurait pas tenu compte à son propriétaire, à moins de motifs reconnus légitimes, des sommes par lui perçues à titre de loyers, pourra être déclaré par le magistrat compétent, aux termes de l'article 9, déchu dans la mesure de sa propre dette et à concurrence desdites sommes du bénéfice de la prorogation édictée par les dispositions qui précèdent.

« Sont exceptés de cette disposition, les locataires exerçant habituellement la profession de logeurs en garni et patentés à ce titre. »

Evidemment, cette disposition très juste ne sera pas d'un grand secours contre les mobilisés, puisqu'on ne peut pas les poursuivre (1), pas plus pour une dette de loyer que pour toute autre dette, et c'est bien pour cela, comme nous l'avons dit plus haut, que le moratoire des loyers était inutile et fâcheux : la loi du 5 août 1914 suffisait. Mais cependant ladite disposition sera probablement reproduite dans la loi sur les loyers et évitera ainsi des exonérations futures ; en outre, il n'y a pas que les mobilisés qui jouissent du moratorium des loyers et contre la catégorie de non mobilisés qui profitent du moratorium et sous-louent, la nouvelle disposition permettra peut-être de réfréner un abus scandaleux (2), bien qu'elle soit très timide et très étroite, n'ayant pas osé toucher aux logeurs en garni.

(1) On pourra cependant obtenir en référé la nomination d'un séquestre (mesure conservatoire) chargé de percevoir le montant des sous-locations, ce qui permettra au bailleur de recevoir ainsi indirectement le montant de ses loyers, sans poursuivre le mobilisé.

(2) Cette nouvelle disposition des décrets ne paraît pas avoir effrayé beaucoup les habitués de cette honteuse spéculation qui consiste à ne pas payer son bailleur alors qu'on encaisse régulièrement le montant des sous-locations, si on en juge par le fait rapporté par *Le Temps* du 17 novembre 1917 d'une administration d'un périodique ne paraissant plus depuis la guerre, mais sous-louant ses locaux à dix-huit nouveaux preneurs, ne payant pas le propriétaire, mais se faisant payer. Mais il ne faut pas oublier de dire que le bailleur a gagné son procès et que ce sera peut-être un avertissement pour les amateurs de ce genre de spéculations.

CHAPITRE VII

Procédure et juridiction.

Quand la prorogation est *de droit* en faveur du locataire, même quand le propriétaire est admis à justifier devant le juge de paix que son locataire est en état de payer tout ou partie des termes prorogés, aucune formalité ne doit être remplie ni par le preneur, ni par le bailleur, avant la convocation devant le Tribunal de paix. Mais quand cette prorogation n'est pas de plein droit, le locataire, pour en bénéficier, doit faire au greffe de la justice de paix, au plus tard la veille du jour où le terme est payable (Décret du 27 septembre 1914, art. 2), la déclaration qu'il ne peut pas payer tout ou partie du loyer dont l'échéance est sur le point d'arriver. Le greffier du Tribunal lui donne un récépissé de sa déclaration et la porte également à la connaissance du bailleur au moyen d'une lettre recommandée (1) (Décret du 17 décembre 1914, art. 3.) Le juge de paix compétent est celui du canton où est situé l'immeuble loué (2) (Circulaire aux Préfets de M. Viviani, président du Conseil, du 12 janvier 1915).

(1) La procédure devant le juge de paix est dispensée du droit de timbre et d'enregistrement (*Circulaire aux Préfets* du 12 janvier 1915).

(2) C'est la solution la plus commode pour le locataire, dit M. Wahl, ce n'est peut-être pas la plus juridique, car il est à remarquer que, s'il y a un débat sur la solvabilité du locataire, ce débat s'engagera devant le juge de paix, lequel est vraisemblablement celui au greffe duquel la déclaration a été faite. Or, le juge de paix compétent paraît être celui du domicile du locataire, puisque c'est au propriétaire qu'il appartiendra d'engager l'instance en démontrant que le locataire est en état de payer. En fait, le domicile du locataire et la situation de l'immeuble se confondent souvent, mais ils se distinguent quelquefois. (WAHL, *Revue trimestrielle du Droit civil*, 1914, p. 781.)

Par suite de cette déclaration, le moratorium produit immédiatement son effet et le propriétaire ne peut plus poursuivre le locataire en paiement des loyers dus, tant qu'un jugement du juge de paix n'a pas retiré à ce dernier le bénéfice des décrets moratoires.

Même si la lettre avisant de la déclaration du locataire ne parvenait pas au propriétaire, le locataire pourrait arrêter toutes poursuites par la seule production du récépissé de sa déclaration, car le non-accomplissement d'une formalité à laquelle il est resté étranger, ne pourrait lui être opposé (1).

Quand le locataire bénéficie du moratorium, soit de plein droit, soit par suite de sa déclaration, si le propriétaire veut prouver qu'il est en état de payer (dans les cas où il est en droit de le faire, bien entendu), il doit le faire appeler devant le juge de paix par une lettre recommandée du greffier avec avis de réception. Il ne peut être statué par ce juge, tant que l'avis de réception n'est pas revenu au greffe, attestant que le locataire a bien été touché, qu'il ait accepté ou refusé la lettre. Or, il arrive souvent que par suite du mauvais vouloir ou de l'absence du destinataire, la lettre recommandée ne peut lui être remise, et que, de ce fait, le jugement ne peut être rendu. Le juge de paix, en ce cas, peut, par analogie avec les règles établies par les décrets du moratorium pour la procédure d'exécution, commettre un huissier pour citer, par exploit, le locataire que la lettre recommandée n'a pu toucher. Sans cette formalité, la situation serait inextricable (2).

Aux termes de l'article 1033 du Code de procédure civile, modifié par la loi du 13 avril 1895, toutes les fois que le der-

(1) AZÉMA et GUINARD, *op. cit.*, p. 23.

(2) AZÉMA et GUINARD, *op. cit.*, p. 25.

niër jour d'un délai quelconque de procédure, franc ou non, est un jour férié, ce délai est prorogé jusqu'au lendemain. Par suite est valable la déclaration faite par un locataire, à la justice de paix, le 15 janvier 1917, jour du terme, alors que le 14 était un jour férié, cette déclaration étant le premier acte d'une procédure de contestation devant le Tribunal de paix (Justice de paix du IX^e arrondissement, 12 février 1917. *Gaz. des Trib.*, 1917, 2^e P., p. 120). Hormis ce cas particulier, il résulte des décrets, que la déclaration faite trop tardivement doit être considérée comme nulle. (Voir notamment pour la déclaration qui doit être faite en temps utile, sous peine de déchéance, par un commerçant, qui veut invoquer à ce titre, le bénéfice du moratorium : Tribunal de Cusset, audience du 22 janvier 1915. (*Gazette des Tribunaux*, 1914, 2^e Partie, p. 186.)

Nous avons vu au chapitre I quels étaient les locataires dispensés de la déclaration et ceux qui devaient en faire une. Nous n'avons pas pu séparer le droit au moratorium des diverses raisons qui peuvent entraîner sa déchéance, parmi lesquelles la renonciation tacite présumée pour faute de déclaration. Cependant, quand le manque de déclaration vient d'un locataire qui n'entendait nullement renoncer au moratorium, ce n'est pas autre chose en réalité qu'une faute de procédure. Nous n'entendons faire ici qu'une distinction théorique, car, renonciation tacite ou faute de procédure, nous estimons pour notre part que les conséquences doivent être les mêmes. Nous allons donc examiner brièvement comment s'est comportée la jurisprudence vis-à-vis de locataires qui ont soutenu que leur droit au moratoire subsistait malgré le défaut de déclaration.

Cette prétention est cependant inadmissible, bien qu'un arrêt de la 5^e chambre de la Cour de Paris l'ait admise (20 mai 1916, *Gazette des Tribunaux*, 1916, 2^e partie, p. 109). Le jugement

de cette chambre a soutenu que le défaut de déclaration n'enlevait pas au locataire le droit d'invoquer le bénéfice du moratorium lorsqu'il était poursuivi par son propriétaire et que les bailleurs agiraient prudemment en ayant soin de citer, en pareil cas, devant le juge de paix leurs locataires pour pouvoir ensuite recourir aux voies de droit ; autrement, la demande en paiement de loyers, portée directement devant le Tribunal, devrait être déclarée non recevable, en l'absence de décision du juge de paix.

Il est certain que c'est le juge de paix qui est appelé dans tous les cas, et quel que soit le montant du litige, à statuer sur les contestations nées exclusivement de l'application des décrets relatifs aux loyers. L'article 6 du décret du 1^{er} septembre 1914 (1) le dit formellement et tous les moratoires l'ont répété depuis. La circulaire aux Préfets du 12 janvier 1915 spécifie également que les « contestations auxquelles peut donner lieu l'application des décrets sont jugées en premier et dernier ressort par le juge de paix, quel que soit le montant du litige ». C'est donc à lui qu'il appartient d'accorder ou de refuser les délais sollicités avant toute instance au fond. Voir notamment en ce sens (et aussi en conformité de l'arrêt ci-dessus) : Tribunal civil de la Seine, 6 novembre 1915 (*Le Droit*, 16 novembre 1915) et 8 avril 1916, Tribunal civil de la Seine, Référé (*Gazette des Tribunaux*, 1915, 2^e partie, p. 469), Cour de cassation (Chambre des Requêtes, 31 mai 1916).

Malgré l'arrêt de la Cour de Paris du 20 mai 1916, nous considérons comme certain que les locataires qui ne jouis-

(1) Décret du 1^{er} septembre 1914. Art. 6 : « Les contestations auxquelles pourra donner lieu l'exécution tant du présent décret que de celui du 14 août 1914 sont jugées en premier et dernier ressort par le juge de paix, quel que soit le montant du litige... »

sent pas du moratorium de plein droit, ne peuvent s'en prévaloir qu'après avoir préalablement fait, dans les formes prévus aux décrets, une déclaration qu'ils sont hors d'état de payer leurs loyers, conformément à l'article 3 du décret du 17 décembre 1914, reproduit depuis par tous les décrets. Cette déclaration est exigée sous peine de déchéance et c'est seulement au cas où le preneur a satisfait à cette exigence que le propriétaire doit saisir le juge de paix. Or, si cette déclaration n'a pas été faite, aucun texte n'oblige le bailleur à saisir le juge de paix d'une question de moratorium que le preneur ne veut pas lui-même soulever et qui peut-être n'existera jamais. En outre, le juge de paix n'est compétent en la matière, que si la déclaration légale du locataire se trouve contestée, car alors seulement il existe un litige sur lequel il prononce en premier et dernier ressort. S'il n'y a pas de déclaration d'insolvabilité, par suite pas de contestation du propriétaire, partant pas de litige, il n'a pas à intervenir et l'instance au Tribunal civil doit se dérouler sans lui. Si au cours de l'instance devant ce Tribunal, le locataire invoque pour la première fois le moratorium, cela n'est pas suffisant pour qu'il en jouisse, s'il a continué à ne pas faire de déclaration. Voir en ce sens : Tribunal civil de la Seine, 12 janvier 1917 (*Gazette des Tribunaux*, 1917, 2^e partie, p. 283). Si le locataire invoque pour la première fois dans ses conclusions, devant le Tribunal civil, le moratorium, le bailleur, bien que rien ne l'y oblige dans les décrets, pourra s'empresser de citer ledit locataire devant le juge de paix, pour faire déclarer à ce magistrat qu'il est déchu du droit au moratorium, faute de déclaration en temps utile, et l'instance sur le fond du litige, momentanément suspendue, reprendra son cours. Voir en ce sens et dans le même sens que l'arrêt précité : Cour de Paris (2^e chambre), 18 décembre 1916

Gazette des Tribunaux, 1917, 2^e partie, p. 351). Voir également un jugement du Tribunal d'Oran déjà rapporté du 14 janvier 1915 (Référés).

Il est vrai que le décret du 27 octobre 1914, article 5, dernier alinéa, déclare « qu'en ce qui concerne les délais dans lesquels doivent être effectuées les déclarations, le juge de paix peut, en cas de *circonstances reconnues exceptionnelles*, relever le locataire de la déchéance encourue », mais ces circonstances doivent être vraiment exceptionnelles et un oubli ou mauvais calcul ne sauraient être considérés comme tels. Si le juge de paix applique strictement cet article du décret, déjà bien trop large en lui-même, car il favorise une irrégularité, ce n'est que très rarement qu'il devra relever le locataire de la déchéance. Remarquons également que dans les décrets postérieurs, le texte de l'article 5 n'a pas été reproduit *in extenso* : notamment le dernier alinéa rapporté ci-dessus n'y figure plus, ce qui peut laisser supposer qu'il a été abrogé intentionnellement.

Le Tribunal civil de Lyon, audience du 6 mai 1917 (*La Chambre des propriétaires*, juin 1917, p. 173) s'est montré en cette matière très précis et justement exigeant vis-à-vis du locataire se réclamant du moratorium. Il a déclaré que si on pouvait admettre à la rigueur qu'une lettre missive parvenue au magistrat cantonal et non consignée au registre de paix ni suivie d'un avis donné par le greffier au bailleur, était susceptible de remplir l'esprit de la loi, il fallait au moins que le locataire pût établir qu'il avait porté d'une façon certaine cette déclaration à la connaissance du propriétaire, de l'aveu de celui-ci; sinon cette déclaration devait être regardée au regard de ce dernier comme n'ayant pas été faite et, par suite, être réputée inexistante. Le même Tribunal a jugé ensuite que s'il

était vrai que le locataire pouvait, d'après l'article 5 du décret du 27 octobre 1914, solliciter du juge de paix la faveur d'être relevé de la déchéance encourue par lui par suite de l'expiration du délai, il fallait au moins que cette demande soit formulée *avant l'assignation* et qu'une *pareille requête ne saurait efficacement se produire après l'assignation au fond* lancée par le propriétaire conformément au droit commun.

Dans le même ordre d'idées, signalons un jugement du Tribunal de paix du IX^e arr. du 21 mai 1917, refusant le bénéfice des décrets à un locataire ayant fait sa déclaration par lettre recommandée au greffier. Le magistrat a rappelé que les décrets exigeaient que la déclaration fût faite au greffe avec consignation sur un registre, qu'il devait en être délivré récépissé et que le propriétaire devait en être avisé par les soins du greffier au moyen d'une lettre recommandée avec avis de réception ; que toutes ces formalités n'avaient pu être remplies sur le simple avis par lettre du locataire, sans la consignation préalablement nécessaire à l'envoi de la lettre recommandée au propriétaire et que, par suite, la déclaration ne saurait être valable.

Il est bon de spécifier que la déclaration d'insolvabilité du locataire doit se renouveler avant chaque échéance, si le locataire entend continuer à ne pas payer ses loyers. Une déclaration ne vaut que pour le plus proche terme à échoir et non pour tous les termes futurs ; il faut s'en rapporter strictement aux termes des décrets et aux conditions du bail pour les époques de paiement et les usages locaux n'ont pas à être invoqués si le bail a été fait différemment. Voir en ce sens un curieux jugement du Tribunal de paix du IX^e arr., 29 octobre 1917 (*La Chambre des propriétaires*, novembre 1917, p. 317).

Il s'agissait en l'espèce d'un loyer commercial payable, non

pas trimestriellement, mais par douzièmes le premier de chaque mois. Les preneurs voulant obtenir le bénéfice du moratorium firent le 30 juin 1917 au greffe de la Justice de paix du IX^e arrondissement la déclaration prescrite par les décrets, mais négligèrent de la renouveler les mois suivants. Cités devant le juge de paix par le bailleur qui demandait à être renvoyé à se pourvoir en paiement des quatre termes échus postérieurement à la déclaration, ils soutinrent que cette déclaration devait être considérée comme valable pour tout le terme suivant, d'après l'usage parisien.

Le juge n'a pas admis cette manière de voir. S'appuyant sur le texte très clair des décrets aux termes desquels la déclaration prévue « doit être effectuée au plus tard la veille du jour où le paiement doit avoir lieu », il a décidé que celle intervenue le 30 juin n'avait pu en principe avoir d'effet que pour le mois suivant, les preneurs n'ayant pas à invoquer, en la circonstance, les usages de Paris, mais simplement à respecter les clauses spéciales de leur bail fixant des échéances mensuelles.

Si la déclaration du locataire a été faite en temps voulu, les deux parties doivent comparaître devant le juge de paix, non pas encore en audience publique, mais dans le cabinet du magistrat, qui doit s'efforcer de les concilier (Circulaire aux Préfets du 12 janvier 1915). A défaut de conciliation, il renvoie l'affaire en audience publique pour le prononcé de la sentence. Lorsque le jugement est rendu par défaut, le greffier est chargé d'en aviser la partie défaillante par lettre recommandée, avec avis de réception, dans les cinq jours du prononcé de la sentence. L'opposition n'est recevable que dans les dix jours de la date de la réception de la lettre : elle consiste en une déclaration inscrite au greffe de la justice de paix sur le registre

destiné à recevoir les déclarations des locataires. Le jugement qui intervient à la suite de cette procédure est réputé contradictoire (Décret du 1^{er} septembre 1914, art. 6). C'est au juge de paix qu'il appartient de fixer le délai dans lequel le jugement doit être exécuté (1). En donnant ce pouvoir au juge de paix, le décret du 1^{er} septembre 1914 et les décrets ultérieurs qui l'ont confirmé sur ce point, ont entendu, dans un intérêt de rapidité et d'économie, déroger au décret du 10 août 1914, suspendant les prescriptions, péremptions et délais en matière civile, commerciale et administrative. Ce décret a été modifié par ceux des 15 décembre 1914, 11 mai 1915 et 22 janvier 1916, qui en ont resserré davantage les dispositions. Il n'y en a que plus de raisons de conclure que la procédure organisée par les décrets sur les loyers échappe complètement aux prévisions des décrets précités.

Les jugements des juges de paix sur la question unique des moratoria des loyers sont en premier et dernier ressort (Décret du 1^{er} septembre 1914, art. 6). Il faut attacher à cette dernière expression la même portée que pour les jugements ordinaires de ces magistrats, rendus en dernier ressort. L'appel reste donc ouvert pour incompetence résultant soit d'une incompetence *ratione loci*, soit d'une incompetence *ratione materix*, quand le juge aura statué sur autre chose que la question unique des délais (2). Et il y aura toujours le recours en cassation pour violation de la loi, excès de pouvoir ou vice de forme.

Lorsque des poursuites sont exercées par un bailleur contre

(1) Le défaut de fixation par le juge des délais d'exécution équivaut à l'autorisation d'exécution immédiate. (AZÉMA, *op. cit.*, p. 26.)

(2) AZÉMA, *op. cit.*, p. 26.

un locataire qui n'avait pas de déclaration préalable à faire, mais a déclaré devant le juge de paix être dans l'impossibilité de payer son loyer, il n'y a pas de distinction à faire entre le cas où le bail est fait par acte sous seing privé et celui où il est passé dans la forme authentique. Dans les deux cas, avant qu'un acte soit signifié par le propriétaire, il est nécessaire que le juge de paix soit saisi et décide si les décrets moratoires doivent ou non être appliqués. La sentence rendue par le juge de paix sur cette question doit l'être en audience publique, conformément à l'article 6 du décret du 17 décembre 1914. Un simple permis de citer, même portant la mention « sur refus de délais », ne saurait équivaloir à cette instance.

En conséquence, lorsque le juge de paix, au lieu de statuer publiquement, a délivré simplement un permis de citer, que le bailleur a fait procéder à la saisie du mobilier du locataire, et que celui-ci s'est pourvu en référé devant le président du Tribunal civil, celui-ci doit décider qu'il n'y a lieu quant à présent à référé, du moins en ce qui concerne le loyer proprement dit. Voir en ce sens. Trib. civil de la Seine, 10 décembre 1915, (*Gaz. des Trib.*, 1915, 2^e P., p. 469) et spécialement pour l'obligation du juge de paix de rendre sa décision en audience publique pour un renvoi à se pourvoir devant qui de droit : Trib. civil de la Seine, 6 nov., 1915 (*Le Droit*, 14 nov. 1915). Voir, au sujet de la distinction entre le bail sous seing privé et l'acte authentique, un arrêt de la Cour de Paris 2^e ch.), qui a décidé « qu'en présence d'un bail notarié, le bailleur pouvait saisir (1)

(1) Il s'agit ici, sans aucun doute, de la saisie complète, c'est-à-dire poursuivie jusqu'à la saisie-exécution, car nous avons vu que, pour la saisie-gagerie, simple mesure conservatoire, aucune autorisation n'était encore nécessaire de la part du Président du Tribunal civil, quelle que fût la nature du bail, à l'époque où a été rendu l'arrêt de la Cour de Paris (25 octobre 1915).

les meubles d'un locataire, sans avoir besoin de l'autorisation du président du Tribunal civil exigée par les décrets du 10 août 1914 et 11 mai 1915 ». La Cour donne ici au bail authentique une force spéciale que le juge de paix ne lui a pas attribuée dans le jugement dont il est question ci-dessus. (Cour d'appel de Paris, 25 oct. 1915, *Le Droit*, 1^{er} déc. 1915). Mais la même Cour (1^{re} ch.), 1^{er} avril 1915, a jugé que le juge de paix avait seul compétence, qu'il s'agisse d'un bail authentique ou d'une location verbale, pour connaître des contestations auxquelles peut donner lieu l'application des décrets sur le paiement des loyers et que devait être annulée l'ordonnance du président du Tribunal autorisant des poursuites en vertu d'un bail notarié. (*Gaz. des Trib.*, 1915, 2^e P., p. 15).

Nous avons dit que les *contestations auxquelles pouvait donner lieu l'application des décrets*, étaient jugées par le juge de paix. Il convient de préciser quelles sont ces contestations.

Ce sont celles qui concernent (1) : 1^o la jouissance des délais prévus par les décrets ; 2^o la suspension de l'effet des congés et la prorogation des baux prenant fin sans congé ; 3^o la faculté de sortir des lieux loués ; 4^o l'ajournement du point de départ des locations nouvelles et leur résiliation ; 5^o l'ajournement des relocations. Il va de soi que la compétence qui est attribuée au juge de paix pour le règlement de ces contestations se combine avec celle qu'il tient du droit commun formulé dans l'article 3 de la loi du 12 juillet 1905 et que, par suite, il appartient à ce magistrat de connaître des demandes en paiement de loyers ainsi que des expulsions de lieux et des demandes en validité et en nullité ou mainlevée de saisies-gageries pratiquées

(1) Rapport de M. Viviani, président du Conseil, précédant le décret du 13 février 1915.

en vertu des articles 819 et 820 du Code de procédure civile, pour les locations n'excédant pas 600 francs par an.

Mais a-t-il la même compétence pour les locations dépassant annuellement 600 francs ? Ou son droit, en ce qui touche ces locations, ne consiste-t-il qu'à accorder ou à refuser les délais sollicités par le locataire, le refus de délai ayant uniquement pour effet d'habiliter le propriétaire à recourir aux voies de droit pour obtenir le paiement des loyers *sans avoir besoin de l'autorisation préalable du président du Tribunal civil* prévue par les décrets des 10 août et 15 décembre 1914 ?

« C'est en ce second sens, répond le ministre dans son rapport du 13 février 1915, qu'en présence des interprétations divergentes qui se sont manifestées dans la pratique, il nous a paru nécessaire de fixer, par un texte susceptible de couper court à ces controverses, la portée des décrets concernant le moratorium des loyers. Tel est l'objet de l'article 1^{er} du projet de décret que nous avons l'honneur de vous présenter (1). »

Le texte des décrets moratoires, l'intention du législateur et les circonstances particulières dans lesquelles ces dispositions ont été édictées permettent de décider que le juge de paix ne peut statuer que sur une action née et non à naître. Il ne peut se prononcer sur autre chose que ce qui lui est soumis, et, saisi d'une demande s'élevant à une date précise, à un chiffre déterminé, il ne saurait connaître et pronostiquer ce que pourra être la situation du débiteur à une date ultérieure et ses moyens de faire face à une réclamation plus élevée. Par suite, une

(1) Décret du 13 février 1915. Art. 1^{er} : « En cas de refus des délais demandés par le locataire, si à raison du prix annuel de la location dépassant 600 francs, le juge de paix n'est pas compétent d'après la loi du 12 juillet 1905 pour connaître de l'action en paiement des loyers, il renvoie le propriétaire à se pourvoir pour ce paiement par les voies de droit. »

demande en paiement de loyers échus ne doit être accueillie que jusqu'à concurrence des sommes visées par l'assignation originaire et dues à la date où est intervenue la décision du juge de paix. Chaque décision ne peut engager l'avenir, et cela est si vrai que le juge de paix peut successivement accorder et refuser le bénéfice du moratorium au même locataire. Voir en ce sens : Tribunal civil de la Seine, 6 nov. 1916 (*Gaz. des Trib.*, 1917, 2^e P., p. 467) et rapprocher : Cassation, *Chambre des Requêtes*, 31 mai 1916 (*Gaz. des Trib.*, 1916, 1^{re} Partie, p. 17).

Si le juge de paix se trouve compétent, en vertu de la loi de 1905, pour statuer sur la demande en paiement des termes échus, il ne peut prononcer condamnation au paiement que par un second jugement, distinct de celui par lequel il a refusé au locataire le bénéfice du moratorium (1).

Si le propriétaire, dont le locataire n'a pas obtenu du juge de paix le bénéfice des décrets moratoires, s'adresse au Tribunal civil, il n'est pas obligé de lever le jugement rendu sur le moratorium et d'en donner copie en tête de son assignation en paiement du loyer, contrairement à ce qu'ont affirmé certains auteurs (2). Un pareil mode de faire serait parfaitement licite, mais il ne semble pas qu'il soit obligatoire. Il n'est en effet imposé par aucune disposition spéciale analogue à l'article 65 du Code de procédure, et d'autre part le jugement sur la prorogation étant en dernier ressort, la signification qui en serait faite au défendeur ne présenterait pour lui d'utilité qu'autant qu'il n'aurait pas comparu et que la voie d'opposition lui

(1) Circulaire du Garde des Sceaux du 15 février 1916 sur la procédure à suivre en justice de paix en ce qui touche l'application des décrets sur la prorogation des loyers et sur l'autorisation de continuer les instances. (*Journal officiel*, 17 février 1916.)

(2) AZÉMA et GUINARD, *op. cit.*, p. 27.

demeurerait ouverte. Mais dans ce cas, il est prévenu (décret du 1^{er} sept. 1914), par une lettre recommandée, sans qu'il soit nécessaire de lui signifier le jugement. Il est donc inutile d'imposer au demandeur (et en définitive au locataire, si celui-ci succombe), quand l'utilité ne s'en impose pas, des formalités coûteuses, telles que la levée d'une expédition régulière du jugement et sa signification. Un extrait très succinct du jugement délivré par le juge de paix suffira (1).

Nous avons vu que depuis le décret du 28 mars 1916, les baux prenant fin sans congé étaient prorogés à charge pour le locataire de prévenir le propriétaire au moins un mois à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception (2). Ce délai est bien un délai de rigueur et il est étonnant que pour un délai analogue, concernant le renoncement à la suspension de congé, avant le décret du 1^{er} novembre 1914, il se soit trouvé un magistrat pour déclarer « qu'il n'avait pas un caractère absolu ». On peut se demander à la suite de ce jugement quand le délai serait absolu ! (Voyez Justice de paix de Paris, XVII^e arrondissement, 15 oct. 1914. *Gaz. des Trib.*, 1914, 2^e P., p. 33.)

Le Tribunal de paix de Nice a, au contraire, débouté de la prorogation de son bail un locataire qui n'avait pas rempli les conditions des décrets en faisant sa déclaration en temps utile (Audience du 25 janvier 1917. *La Chambre des Propriétaires*, juillet 1917, page 200). Il est à présumer que la jurisprudence va se former nettement en ce sens, car la chambre des Requêtes a admis, le 18 juillet 1917, le pourvoi d'un propriétaire contre la décision du juge de paix du XIII^e, qui avait rejeté la demande d'expulsion formée par ce bailleur contre ses loca-

(1) Circulaire du Garde des Sceaux du 15 février 1916, etc.

(2) Cette obligation a été reproduite depuis dans tous les décrets, notamment dans le dernier, publié le 30 décembre 1917.

taires, sous le prétexte que les formalités prévues par l'article 4 § 2 du décret du 28 mars 1916 n'étaient pas prescrites à peine de nullité. Le pourvoi admis par la chambre des Requêtes était fondé sur ce que, quand la loi subordonne la création d'un droit à un acte qu'elle détermine, et ce, dans un certain délai, l'inaccomplissement de cet acte ne permet pas au droit de naître et par conséquent dispense le législateur d'édicter comme sanction la peine de nullité.

Mais, au contraire, le locataire qui a régulièrement fait sa déclaration et a obtenu du juge de paix une décision devenue définitive, lui reconnaissant le droit de se prévaloir de l'article 4, est fondé à opposer devant le Tribunal civil l'exception de la chose jugée (Voir Tribunal civil de la Seine, 22 nov., 1915. *Gaz. des Trib.*, 1916, 2^e P., p. 327).

Enfin lorsqu'un locataire dont le bail prend fin sans congé en demande la prorogation en vertu des décrets moratoires, le Tribunal civil est incompétent en ce qui concerne l'examen de la question de savoir si ce locataire est fondé à invoquer les dispositions du décret du 28 mars 1916 relatives à la prorogation des baux prenant fin sans congé. En conséquence on ne doit pas considérer comme recevable, la demande à fin d'expulsion et de séquestration de mobilier, formée par le bailleur qui entend s'opposer à ce que le locataire bénéficie des dispositions du décret du 28 mars 1916. Le Tribunal ne peut, en effet, complètement connaître de cette action qu'après examen, par le juge de paix, de la question dont il s'agit (Tribunal civil de la Seine, 19 mai 1917. *Gaz. des Trib.* 1917, 2^e P., p. 483). Mais le président du Tribunal civil, saisi, par voie de référé, non des difficultés relatives à l'application des décrets sur le moratorium des loyers, mais bien de l'exécution d'un contrat intervenu entre un bailleur et son locataire, à la suite d'un congé donné

par ce dernier et *accepté* par le propriétaire, a qualité pour contraindre le preneur à quitter les lieux loués à l'expiration de son bail, l'affaire présentant les caractères d'une extrême urgence. En admettant au surplus (et, pour notre part, nous ne le croyons pas), que ce magistrat fût devenu incompétent par suite des dispositions nouvelles des décrets moratoires, la nullité qui résulterait de leur inobservation, n'étant pas d'ordre public, serait couverte, si elle n'était pas proposée en première instance, avant tout débat sur le fond. Voir en ce sens Cour d'appel de Paris, 3 janvier 1917 (*Gaz. des Trib.*, 1917, 2^e P., p. 550).

Disons-donc, pour conclure, que les décrets moratoires constituent pour les locataires une faveur si exceptionnelle, que le besoin ne se fait nullement sentir d'en étendre encore la portée au delà de ce qu'a voulu le législateur. S'ils renoncent, volontairement, par négligence ou par oubli aux mesures protectrices créées en leur faveur, il ne leur appartient pas de revenir ensuite, au gré de leur caprice, sur une renonciation qui, une fois effectuée, est devenue irrévocable.

Vu :

Le Président de la Thèse,
R. PIEDELIÈVRE.

Vu :

Le Doyen,
F. LARNAUDE.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,
POINCARÉ.

BIBLIOGRAPHIE

ANNALES DE DROIT COMMERCIAL. — Année 1914.

AUBRY et RAU. — *Cours de Droit civil français*, 4^e édition.

AZÉMA et GUINARD. — *Le moratorium des loyers*, Paris 1913.

BAUDRY-LACANTINERIE et BARDE. — *Obligations*.

— et WAHL. — *Traité du louage*.

COLIN et CAPITANT. — Cours élémentaire de droit civil français, 1915.

CHAMBRE DES PROPRIÉTAIRES (La). — (Revue mensuelle.) Année 1917.

DALLOZ. — *Recueil périodique de Jurisprudence*.

— *Répertoire alphabétique de législation, de doctrine et de jurisprudence*.

DELACOUR. — Du droit de résistance. *Thèse*.

DEMOLOMBE. — *Cours de Code Napoléon*, 32 vol.

DEMANTE et COLMET DE SANTERRE. — Cours analytique du Code civil. DIGESTE.

DOMAT. — *Lois civiles*.

DROIT (Le). — *Journal quotidien*.

DUVERGIER et TOULLIER. — *Droit civil français*, 20 vol., etc.

ECONOMISTE FRANÇAIS (L'). — 12 janvier 1918.

FENET. — *Travaux préparatoires du Code civil*.

GAZETTE DES TRIBUNAUX (1) (RECUEIL DE LA). — *Revue mensuelle*, années 1914, 1915, 1916, 1917.

— *Journal quotidien*.

GAZETTE DU PALAIS. — *Journal quotidien*.

GUILLOUARD. — *Traité du Contrat de louage*, 2 vol., 3^e édition.

(1) Par abréviation, nous avons mis au cours de cette étude, simplement « Gazette des Tribunaux » au lieu de « Recueil, etc. », mais l'indication de l'année, de la partie et de la page indiquent qu'il ne s'agit pas du quotidien. Quand nous avons renvoyé au quotidien, la date seule figure.

HEGEL. — *Traité de philosophie.*

HUC. — *Commentaire théorique et pratique du Code civil.*

JELLINEK (Georg), professeur à l'Université d'Heidelberg. *L'Etat moderne et son droit*, traduction française par Georges Fardis, 1911.

JÈZE. — *Principes de Droit administratif*,

JOURNAL OFFICIEL.

KANT. — *Traité de philosophie.*

LARNAUDE. — *Cours professé à la Faculté de Droit de Paris*, 1912-1913.

LAROMBIÈRE. — *Théorie et pratique des obligations*. Paris 1838. Nouvelle édition en 7 volumes, 1883.

LAURENT. — *Principes de Droit civil français.*

LÉVY-ULLMANN. — *Cours professé à la Faculté de Droit de Paris*, 1917-1918.

MARCADÉ et PONT. — *Explication théorique et pratique du Code Napoléon.*

MONITEUR JUDICIAIRE DE LYON.

MONTESQUIEU. — *De l'esprit des lois*, 1748.

PLANIOL. — *Traité élémentaire de Droit civil*, 3 vol., 6^e édition.

POTHIER. — *Œuvres*, 11 vol.

REVUE TRIMESTRIELLE DE DROIT CIVIL, années 1914, 1915, 1916, 1917.

ROLLAND (Louis). — *La question des loyers et l'intervention du législateur*, 1915 (Extrait de la Revue de Droit public et de la Science politique en France et à l'Etranger).

ROUSSEAU. — *Contrat social.*

SIREY. — *Recueil général des lois et des arrêts.*

TEMPS (Journal Le).

TROPLONG. — *Le Droit civil expliqué*, 27 vol.

WAHL. — *Des exonérations et réductions de loyers par suite d'une force majeure résultant de la guerre* (Revue trimestrielle de droit civil 1916).

— *Cours professé à la Faculté de Droit de Paris*, 1917-1918.

— *Notions fondamentales de Droit privé.*

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	7
CHAPITRE PREMIER	
Moratorium des échéances de loyers.....	29
CHAPITRE II	
Exonération, réduction et résiliation.....	81
CHAPITRE III	
Des charges.....	117
CHAPITRE IV	
De la saisie-gagerie.....	135
CHAPITRE V	
Des congés et des expulsions.....	149
CHAPITRE VI	
Des sous-locations.....	173
CHAPITRE VII	
Procédure et juridiction.....	181

